



**REAL**

## Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>144</b>
Kontant	<b>785.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.386</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/1996</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260083**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026



### Drømmehjemmet på Fælledvej 28 – Et dejligt hus med naturskøn beliggenhed i Vejrumbro

Velkommen til Fælledvej 28, en bolig der kombinerer den perfekte balance mellem naturskønne omgivelser og praktiske faciliteter. Denne ejendom ligger ugenert og tilbagetrukket, hvilket giver dig masser af privatliv og fred, samtidig med at du kan nyde den smukke udsigt til Nørreådal.

Huset er omgivet af en kuperet grund, som tilbyder masser af muligheder for både havearbejde og afslapning i naturen. Der er flere hyggelige terras-seafsnit, hvor du kan sidde og nyde solen, grille med venner og familie eller blot slappe af i de rolige omgivelser.

Indendørs byder boligen på en funktionel planløsning med gode kvadratmeter i kælderen, som giver ekstra opbevaringsplads eller mulighed for at indrette et hobbyrum eller måske et fitnessområde. Med to badeværelser er der også god komfort til både familie og gæster.

Huset har desuden et stort værksted/garage, hvor der er rig mulighed for at opbevare biler, værktøj eller starte nye projekter. Området omkring Fælledvej 28 er fredeligt og charmerende, og du vil hurtigt falde for det dejlige lokalområde, der ligger opad den naturskønne Nørreådal.

For dem, der ønsker at være tæt på byen, er der kun en kort køretur til Viborg. Hvis man hellere vil cykle er der Nørreåstien, som gør det nemt at cykle til Viborg. På denne måde kan du nyde både naturen og byens faciliteter, alt sammen lige i nærheden.

Fælledvej 28 er et hus, der giver dig både ro og plads til at udfolde dig. Det er et hjem, hvor du kan skabe minder og nyde livet i naturskønne omgivelser, men stadig være tæt på alt, hvad du behøver.

**Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev, hvordan dette hus kan blive dit drømmehjem!**

#### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

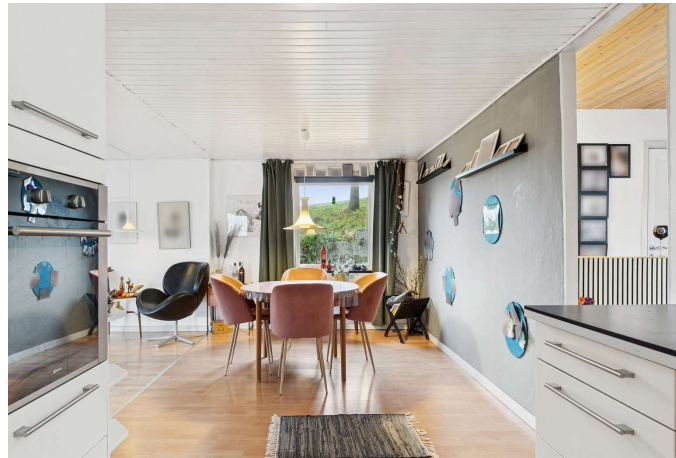
Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

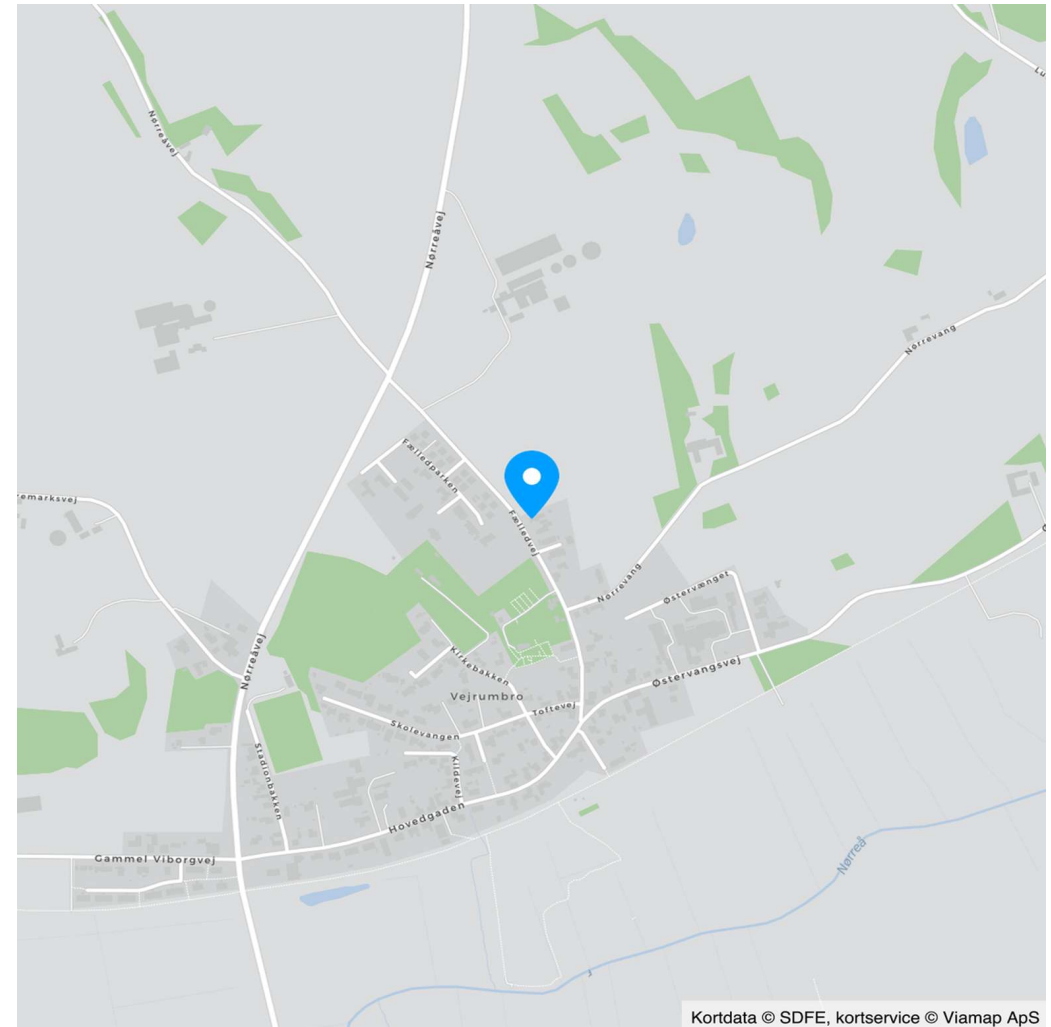
Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026



Vejledende tegning uden ansvær

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 7ae Vejrumbro, Vejrum  
BFE-nr.: 3471980  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1962/1996

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 144 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 35 m<sup>2</sup>  
Carport: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 5 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.008.000  
Grundværdi: 299.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 806.400  
Grundlag for grundskyld: 239.200

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan VEJR.B4.01 - Vejrumbro Blandede boliger  
Lokalplan 024 - Vejrumbro boligområde Fælledvej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Gorenje), Kogeplade (IKEA), Ovn (Gram), Køle/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Zanussi), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Kloakseparering**

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 2.092 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.113	Kontantpris	kr.	785.000
Grundskyld	kr.	2.751	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	799.717
Skorstensfejning	kr.	729			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	168			
Husforsikring	kr.	5.328			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.630			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.332 md. / 51.989 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.469 md. / 41.623 år v/26,43 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Fælledvej 28, Vejrumbro, 8830 Tjele  
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260083  
Ejerudgift/md.: kr. 1.386

Dato: 10.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 40.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 263.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate