



REAL

Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	1.835.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.546	Grund m ²	14.335
Byggeår/ombygget	1875/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **492260102**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / 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: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026



Top charmerende landidyl i naturskønne omgivelser – kun 10 km fra Viborg

For enden af en stille, blind grusvej finder du denne yderst velholdte og stemningsfulde landidyl, hvor hygge, charme og natur smelter smukt sammen. Beliggenheden er helt særlig med en betagende udsigt over den omkringliggende slugt og det åbne landskab – og med egen lille skov lige ved hånden, som indbyder til rolige gåture og naturoplevelser året rundt.

Boligen fremstår indbydende og velholdt med en god og funktionel planløsning. Her er gulvvarme i stue, køkken, badeværelse og entré, og huset opvarmes desuden via en moderne luft-til-vand varmepumpe fra 2022, som bidrager til en komfortabel og energieffektiv hverdag.

Indenfor mødes du af en varm og hjemlig atmosfære med masser af sjæl. De synlige bjælker og loft til kip flere steder understreger husets charme og skaber en hyggelig, autentisk stemning. Lysindfaldet er blødt og behageligt, og rummene fremstår både lyse og indbydende. Du bydes velkommen i entréen med adgang til et pænt badeværelse med brus samt husets naturlige samlingspunkt – den hyggelige spise- og opholdsstue med brændeovn. Herfra er der videre adgang til et charmerende landkøkken samt en ekstra stue eller alrum, som giver gode indretningsmuligheder. Boligen rummer desuden tre gode værelser.

Udenfor venter en helt fantastisk naturgrund på ca. 14.335 m², hvor der er plads til både fordybelse og oplevelser. Her finder du åbne arealer, små stier, bækrat og en hyggelig skov på skrænten ned mod bækken. Dyrelivet er en naturlig del af hverdagen, og det er ikke usædvanligt at få besøg af både rådyr, fasaner og pindsvin.

Her får du en sjældent udbudt ejendom til dig, der drømmer om fredelige omgivelser, ægte landlig idyl og masser af charme – alt sammen kun ca. 10 km fra Viborgs byliv og faciliteter

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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026



Top charmerende bolig med 14.335 kvm naturgrund



Landlig køkken med gulvvarme



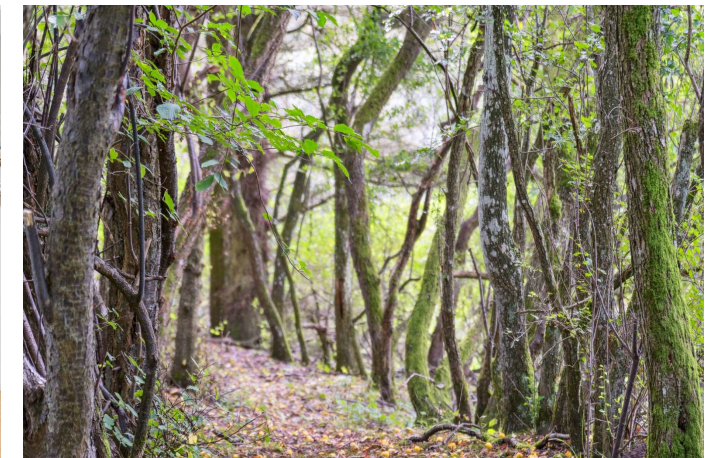
Stue med synlige bjælker og brændeovn



I alt 3 gode værelser + 2 stuer



Badeværelse med gulvvarme og loft til kip.

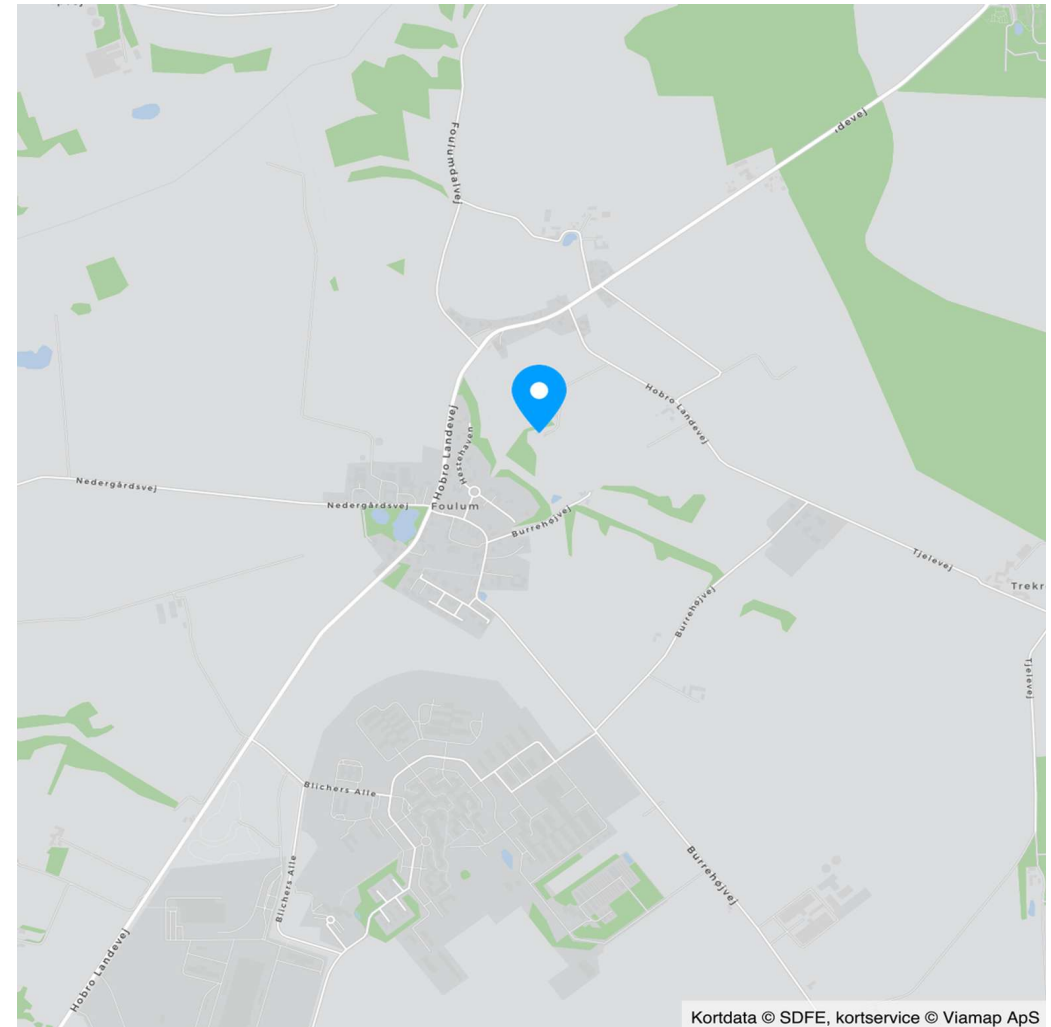


Omkranset skov, slugten og flere naturskønne områder.

Adresse: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 5k Formyre By, Tjele
BFE-nr.: 3471555
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1875/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 779.000
Grundværdi: 366.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 623.200
Grundlag for grundskyld: 292.800

Arealer**

Grundareal: 14.335 m²
- heraf vej 730 m²
Boligareal i alt: 115 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 40 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

- Nr. 1: 20.09.1943 - Dok om bortledning af spildevand, vedr 2A
- Nr. 2: 16.12.1982 - Dok om trykledning ang. vedligeholdelse af samme mv.

Planer

Kommuneplan: FOUL.C2.01 - Foulum Blandet bolig og erhverv
Lokalplan nr 44 for Foulum by

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Komfur, Ovn, Køleskab, Fryser (Kummefryser), Opvaskemaskine, Vaskemaskine, (Mikroovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug: 7.086 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: luft til vand varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: luft til vand varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Den offentlige ejendomsværdi udgør kr. 779.000, heraf boligværdi kr. 684.317 og øvrig værdi kr. 94.683. Grundværdien udgør kr. 366.000.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes idet produktionsåret for brændeovnen er fra før d. 01.01.2003 jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.178	Kontantpris	kr.	1.835.000
Grundskyld	kr.	3.367	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Husforsikring	kr.	7.409	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.419	I alt	kr.	1.855.950
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.350			
Skorstensfejning	kr.	684			
Rottebekæmpelse	kr.	149			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.557			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.099 md. / 121.191 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.090 md. / 97.082 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: 30.04.2026

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: Hobro Landevej 64, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 492260102
Ejerudgift/md.: kr. 1.546

Dato: 07.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.510.000
Nr. 4: hovedstol kr. 156.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

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.

Annonce



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