



REAL

Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	137
Kontantpris	1.395.000	Andre bygninger	508
Ejerudgift	1.640	Grund ha	1,0000
Byggeår/ombygget	1931/1982	Energimærke	E

Sagsnr. **493-5394**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

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

Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde

- * Løbende vedligeholdt og charmerende stuehus
- * Gode udbygninger med mange muligheder
- * En flot udsigt flere steder fra grunden samtidig med en rolig og flot beliggenhed

Området: Ejendommen er beliggende i naturskønne omgivelser med marker, skove og gode gå-/cykelruter. Ejendommen er beliggende tæt på Hobro Landevej som gør det nemt at komme til større byer som, Vammen, Ørum og Hammershøj, som byder på hverdagens faciliteter som bl.a. skole, indkøb og sport. I nærområdet findes bl.a. Lindum Skov, Tjele Å og Vammen Camping. Er du i bil, er der ca. 25 minutters kørsel til Viborg.

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: Ole Havvig

Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025

Velkommen til Flarupvej 21 – charmerende ejendom med gildesal og større hal – omkranset af smuk natur og skov.

Turen til ejendommen byder på en fredfyldt tur ad små landeveje, hvor naturen, marker og grønne vidder følger dig langs vejen – en forsmag på den ro og charme, du møder ved ankomsten.

Når du når frem til ejendommen, bliver du mødt af en smuk, allé-lignende grusvej, der giver adgang til den delvist lukkede gårdsplads, omkranset af stuehuset og udbygninger, hvilket skaber en hyggelig og privat atmosfære.

Stuehuset, opført i 1931 og til-/ombygget i 1982, byder på 137 velindrettede kvadratmeter fordelt på to etager. Ejendommen fremstår løbende vedligeholdt med bl.a. løbende udskiftning af vinduer og døre samt nyt tag på stuehus og udhuse i 2016-2017 og rummer tilsammen både charme og funktionalitet. Tilhørende ejendommen er ca. 1 hektar jord, samt en række udbygninger med mange muligheder.

Indenfor bydes du velkommen i entré, der samtidig giver adgang til 1. sal. Stueplan er indrettet med landkøkken i åben forbindelse til lys vinkelstue. Herfra åbner terrassedørene sig til den sydvendte terrasse, hvor sommeren kan nydes til fulde – perfekt til grillmiddage og afslapning under åben himmel. Stueetagen rummer også et lyst badeværelse med både brus og kar, hvilket skaber et dejligt frirum.

Første sal er indrettet med 5 værelser samt toilet. Her er gode muligheder for at sætte sit personlige præg.

Udbygningerne tilbyder et væld af anvendelsesmuligheder. Her finder du blandt andet 218 m² stort udhus, som i dag bruges som gildesal, 12 m² fyrrum samt et maskinhus/garage på 278 m² med en stor port – ideelt til både opbevaring, værksted eller andet.

Haven er primært anlagt med græsplæne, terrasser og små buske/bede, hvilket giver flere steder at finde ro og nyde solen.

Ejendommen ligger i et naturskønt område mellem Viborg og Randers, omgivet af åbne marker, skove og Tjele Langsø. Tæt på Hobro Landevej har du nem adgang til større byer som Vammen, Ørum og Hammershøj, der tilbyder hverdagens nødvendigheder som skole, indkøb og sportsfaciliteter og med bil er du kun ca. 25 minutters kørsel fra Viborg.

Er du også blevet nysgerrig på denne spændende ejendom? Kontakt os for en fremvisning:

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk

Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025





Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

9 k Vinge By, Nr. Vinge

Arealer i alt

Areal

1,0759 ha

1,0000 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Flarupvej 21

Nr. 3 Flarupvej 21

Nr. 5 Flarupvej 21

Bygningsareal i alt

Areal

218 m²

12 m²

278 m²

508 m²

Heraf boligareal

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Købesummens fordeling

Ejerboligen

Jorden

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)

Rest til fordeling

Købesum i alt

kr. 950.000

kr. 150.000

kr. 250.000

kr. 45.000

kr. 1.395.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Flarupvej 21

Flarupvej 21

Flarupvej 21

Andre bygninger i alt

kr.

kr.

kr.

kr. 250.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ X ☐ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er nedsivningsanlæg

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	9 k Vinge By, Nr. Vinge
BFE-nr.:	3472264
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1931/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	684.000 kr.
Grundværdi bolig:	458.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	547.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	8.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	1,0000 ha
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	508 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

* Der forefindes ingen tinglyste servitutter på ejendommen, pr. 09.01.2025

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Dansk Boligforsikring A/S, Modstrøm A/S, Alm Brand Forsikring A/S

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug: 26.313,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: el-varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.791	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Husforsikring	kr.	7.707	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.781			
Skorstensfejning	kr.	1.767	I alt	kr.	1.405.250
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Genbrugsplads	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Grundskyld - boligdel:	kr.	92	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Grundskyld - erhvervsdel:	kr.	3.225	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

19.678

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.397 md./ 88.761 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.988 md./ 71.854 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Flarupvej 21, Nr Vinge, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5394
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 06.12.2025

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.	Gæld udenfor købesummen:
---	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 684.000,-.
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.000,-.
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 458.000,-.
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 448.000,- og grundværdi øvrig jord kr. 0,-.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervs ejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejendom under udstykning
Ejendommen (Matr. Nr.: 9k, Vinge By, Nr. Vinge) er under udstykning.
Ejendommen sælges med omkring 1 ha. jord jf. skitseforslag fra salgsopstilling.
I forbindelse med udstykningen skal en køber kunne tåle/accepterer små justeringer til det samlede grundareal, efter landinspektøren har målt endeligt op,
* Køber vil erhverve ca. 1 ha jord af matrikel nr. 9k, Vinge By, Nr. Vinge
* Udstykningen vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400