



REAL

Nørremarksvvej 31, Vejrum, 8830 Tjele

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	205
Kontantpris	2.595.000	Andre bygninger	494
Ejerudgift	2.554	Grund ha	4,6498
Byggeår/ombygget	1966/2001	Energimærke	D

Sagsnr. **492250174**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Nørremarksvej 31 – stedet hvor stilheden synger, og udsigten aldrig går i stå. Her i det bløde bakkelandskab ved Tjele gemmer sig en landejendom med sjæl, charme og plads til både drømme og dyr. Forestil dig morgener med dampende kaffe på den sydvendte terrasse, mens duggen tørrer af markens græs, og eftermiddage hvor børnelatter eller hestetrav fylder luften.

Stuehuset på 205 m² rummer alt det, et moderne familieliv har brug for – rummelige værelser, to stuer der indbyder til samvær, og et køkken hvor samtalerne trækker længere ud end maden kræver. Her er to badeværelser, en kælder med potentiale og et hjem, der er blevet nænsomt opdateret – blandt andet med nyt tag fra 2024 – uden at miste sin landlige sjæl.

Udenfor breder hele tre hektar sig som en grøn legeplads for dine idéer. Her er plads til heste, høns, veteranbiler, gårdbutik eller bare højt til himlen. De 337 m² driftsbygninger giver mulighederne liv – hvad end du er til værktøj, værksted eller vinproduktion. Og som prikken over i'et? En egen lille sø, hvor naturen trækker vejret i takt med dit.

Beliggenheden i Vejrum forener fred og nærhed – her bor du for dig selv, men kun 15 minutter fra Viborgs pulserende byliv. Skole, daginstitution og indkøb ligger inden for kort rækkevidde, så du behøver ikke give slip på det praktiske for at få det poetiske.

Nørremarksvej 31 er ikke bare en adresse – det er et fristed. En ramme om et liv, du selv skriver videre på. Klar til kapitel ét?

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: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026



Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

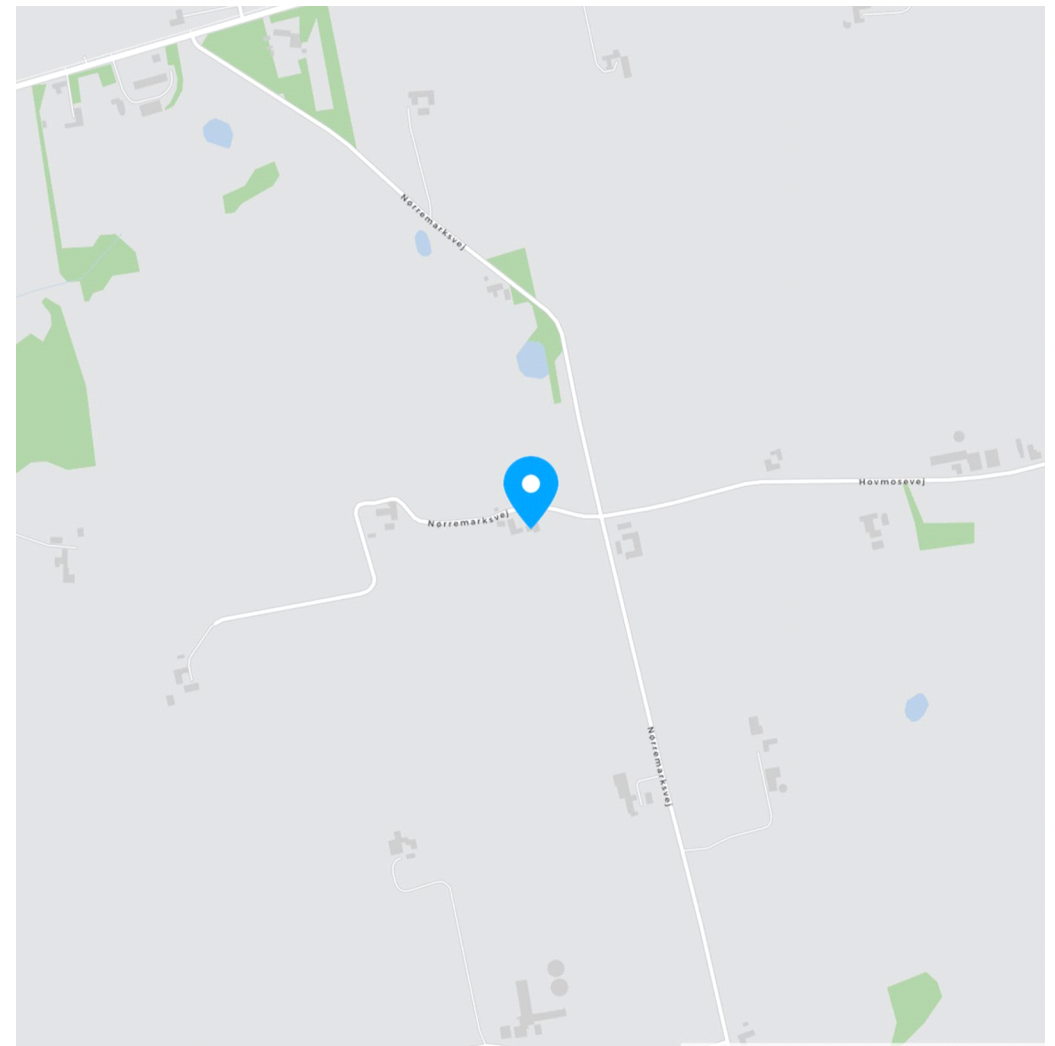
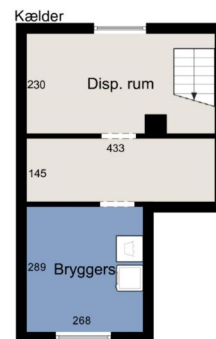


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026

sælger og der ikke ydes refusion.

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
6 f Vejrumbro, Vejrum	0,4452 ha	0 m ²
42 l Vejrumbro, Vejrum	1,3022 ha	34 m ²
7 n Vejrumbro, Vejrum	0,3475 ha	256 m ²
16 c Vejrumbro, Vejrum	2,5549 ha	810 m ²
Arealer i alt	4,6498 ha	1.100 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	292 m ²	
Nr. 3 Garage	202 m ²	
Bygningsareal i alt	494 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Græsareal udlejet indtil 31.12.2026, lejeindtægt 1.500 kr. pr år.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Sælger oplyser at der modtages hektarstøtte på kr. 7.161 kr. helårligt. og støtten i indeværende år tilfalder



Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 f Vejrumbro, Vejrum m.fl.
BFE-nr.:	1434477
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1966/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.250.000 kr.
Grundværdi bolig:	246.800 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.419.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	4,6498 ha
- heraf vej	1.100 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Driftsbygninger m.v.:	202 m ²
Garage:	202 m ²
Udhus:	90 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1885 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 20.12.1993 Tillægstekst Dok om kabelanlæg, Vedr 1F
Nr. 1 lyst d. 27.08.1885 lbnr. 575-69 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 69_D_290
Nr. 2 lyst d. 20.12.1993 lbnr. 30755-69 Tillægstekst Dok om kabelanlæg, Vedr 1F
Filnavn: 69_Q_606

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 1.500,00 l
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Andet
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør ca. 1500 l fyringsolie + brændeovn.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, 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 i 2024 og 2025.



Adresse: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.238	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld bolig	kr.	8.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Husforsikring	kr.	5.316	I alt	kr.	2.612.450
Renovation	kr.	2.192			
Genbrugsstation	kr.	1.350			
Skorstensfejer	kr.	913			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	273			
Bygningsforsikring erhverv	kr.	5.018			
Ejerudgift i alt 1 år		30.654			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.978 md./ 167.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.267 md./ 135.201 år v/25,80%
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: 22.01.2026
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: 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: Nørremarksvej 31, Vejrum, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492250174
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 29.01.2026

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.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.734.730	1.919.549	1.848.862	DKK	3,1	138.361	18,50	2,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningssovn: Blomberg
Kogeplade: Voss
Emhætte: Miele
Opvaskemaskine: Bauknecht
Køleskab: Blomberg
Vaskemaskine: Blomberg
Tørretumbler: LG

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