

REAL



Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	129
Kontant	1.995.000	Andre bygninger	470
Ejerudgift	2.111	Grund ha	5,4267
Byggeår/ombygget	1900/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **492260101**

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: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260101
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026



Landvilla med 5,4 ha – naturskøn idyl med sø, shelter og gode udbygninger

Drømmer du om masser af plads, fred og naturskønne omgivelser? Så får du her en helt særlig ejendom, hvor naturen og mulighederne går hånd i hånd.

Ejendommen er beliggende på en skøn grund på hele 5,4 hektar, som ligger samlet og direkte omkring boligen. Her er rig mulighed for dyrehold, hobbylandbrug eller blot at nyde den åbne natur og de frie vidder. På grunden finder du desuden en hyggelig lille sø med tilhørende shelter – et helt unikt fristed, hvor du kan nyde lange sommeraftener, overnatte i det fri eller samle familie og venner omkring bålet.

Til ejendommen hører flere udbygninger samt en stor rundbuet hal, der giver oplagte muligheder for værksted, opbevaring eller pladskrævende fritidsinteresser.

Boligen er indrettet i ét plan og fremstår funktionel og rummelig. Her får du et godt soveværelse samt to fine børneværelser. Badeværelset er lyst og indbydende med brus og gulvvarme. Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken/alrum og stue i åben forbindelse. Her er god plads til både hverdag og gæster.

Alt i alt en ejendom med masser af muligheder – perfekt til dig, der ønsker natur, plads og et hjem med sjæl.

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: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260101
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Soveværelse



Adresse: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

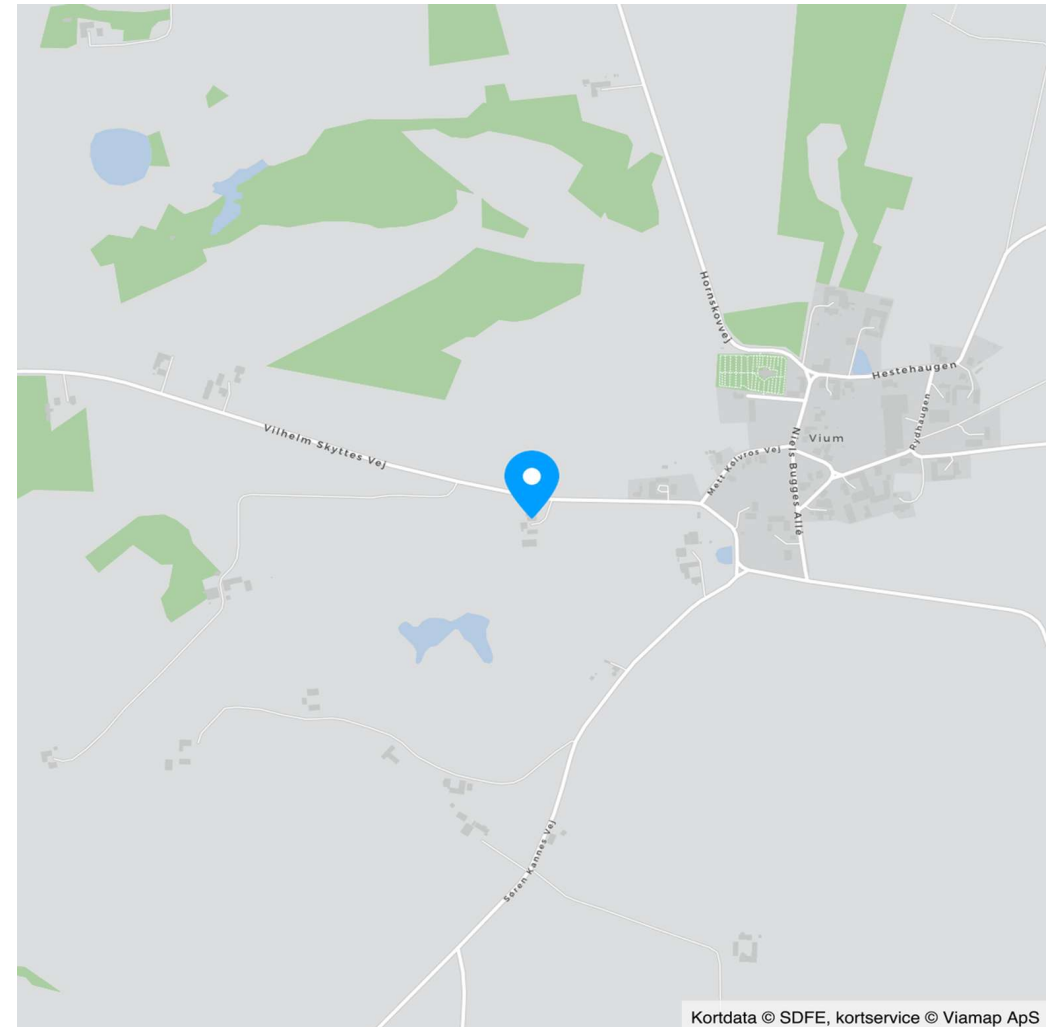
Sagsnr.: 492260101
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260101
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til:
Kommune: Silkeborg
Matr.nr.: 18c Vium By, Vium m.fl.
BFE-nr.: 10058764
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1900/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.068.000
Grundværdi bolig:
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 854.400
Grundlag for grundskyld bolig: 251.200
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 5,4267 ha
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 118 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 100 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 252 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. : 01.05.2026 -
- Nr. : 01.05.2026 -
- Nr. : 01.05.2026 -
- Nr. : 01.05.2026 -
- Nr. : 01.05.2026 -
- Nr. 1: 28.04.1865 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 29.07.1974 - Dok om oversigt mv, Vedr 19A
- Nr. 3: 15.01.1975 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1E
- Nr. 4: 07.02.1996 - Dok.om vandforsyning m.v. Vedr.1Q
- Nr. 5: 11.12.1997 - Dok.ang.kabelanlæg. Resp.omprioritering Vedr.100,25
- Nr. 6: 13.01.1999 - Dok. vedr. bestemmelser om sikring og drift af vandforsyningsledning vedr. 34d

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260101
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260101
Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.357	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	12.000	I alt	kr.	2.008.850
Rottebekæmpelse	kr.	189			
Affald og genbrug	kr.	6.024			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.334			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.726 md. / 104.707 år v/26,44 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Vilhelm Skyttes Vej 7, Vium, 8620 Kjellerup
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260101
 Ejerudgift/md.: kr. 2.111

Dato: 01.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 852.900
 Nr. 8: hovedstol kr. 500.000
 Nr. 9: hovedstol kr. 333.000
 Nr. 10: hovedstol kr. 70.000
 Nr. 11: hovedstol kr. 422.100

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
37a - Vium By, Vium	4,0268 ha	0 m ²
18c - Vium By, Vium	1,3999 ha	0 m ²
Areal i alt	5,4267 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Vilhelm Skyttes Vej 7 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/1998	129 m ²	129 m ²
Nr. 2 - Vilhelm Skyttes Vej 7 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	118 m ²	
Nr. 3 - Vilhelm Skyttes Vej 7 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	100 m ²	
Nr. 4 - Vilhelm Skyttes Vej 7 - Tiloversbleven landbrugsbygning	2009	252 m ²	
Bygningsareal i alt		599 m ²	129 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: GF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Vilhelm Skyttes Vej 7 - Stuehus til landbrugsejendom	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 1.995.000
Kontant købesum i alt	kr. 1.995.000

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Anden type afløb

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
 Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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