

REAL



Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.219	Grund m ²	715
Byggeår/ombygget	1965/2000	Energimærke	D +

Sagsnr. **492260063**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.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: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

Dato: 30.06.2026



Foulumdalvej 2 – En bolig med masser af plads og muligheder

Velkommen til Foulumdalvej 2 – en funktionel og velholdt bolig, hvor både plads og muligheder er i fokus. Her får du 129 kvm bolig med en praktisk og rummelig planløsning, der giver masser af lys og skaber en indbydende atmosfære. De store værelser og åbne opholdsrum gør det muligt at indrette fleksibelt, så hjemmet passer til både hverdagens behov og hyggelige stunder med familien.

Boligen har gennemgået betydelige forbedringer og energiforbedringer over de seneste 1½ år, herunder efterisolering af loftet og ny hoveddør, hvilket har medført en mærkbar reduktion i varmeregningen. Taget fra 1995 er fri for asbest, og rygningspladerne, der tidligere blev nævnt som revnede i tilstandsrapporten, er udskiftet i forbindelse med facaderenoveringen. Gavlens mod vest er også udbedret, udskiftede plader er nymalede, og tagrummet har fået forbedret udluftning.

Derudover rummer boligen en 70 kvm kælder, der giver ekstra opbevaringsplads samt en garage, hvor du kan opbevare bil, værktøj eller andet tæt på hjemmet.

Foulumdalvej 2 har også en stor udhusbygning med udekøkken og orangeri, som gør ejendommen ekstra attraktiv. Udekøkkenet er perfekt til dig, der elsker madlavning i grønne omgivelser, mens orangeriet giver et lyst og hyggeligt sted at slappe af året rundt. Den store have og de udendørs faciliteter giver utallige muligheder for både afslapning og socialt samvær.

Dette er en bolig, hvor både funktionalitet og komfort er i højsædet. Med ekstra plads i kælderen, et funktionelt udhus og omfattende forbedringer indendørs og udendørs får du en bolig med rigtig mange muligheder.

Foulumdalvej 2 er perfekt til dig, der ønsker plads, funktionalitet og moderne energiforbedringer i en hyggelig og velholdt ramme. Book en fremvisning og oplev denne bolig med egne øjne!

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: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

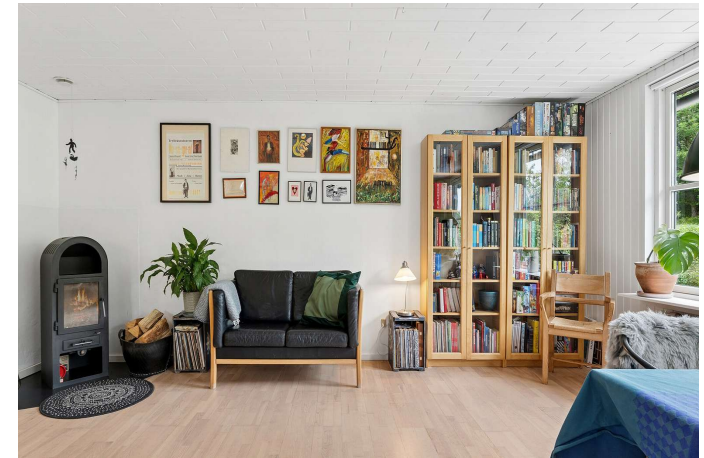
Dato: 30.06.2026



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



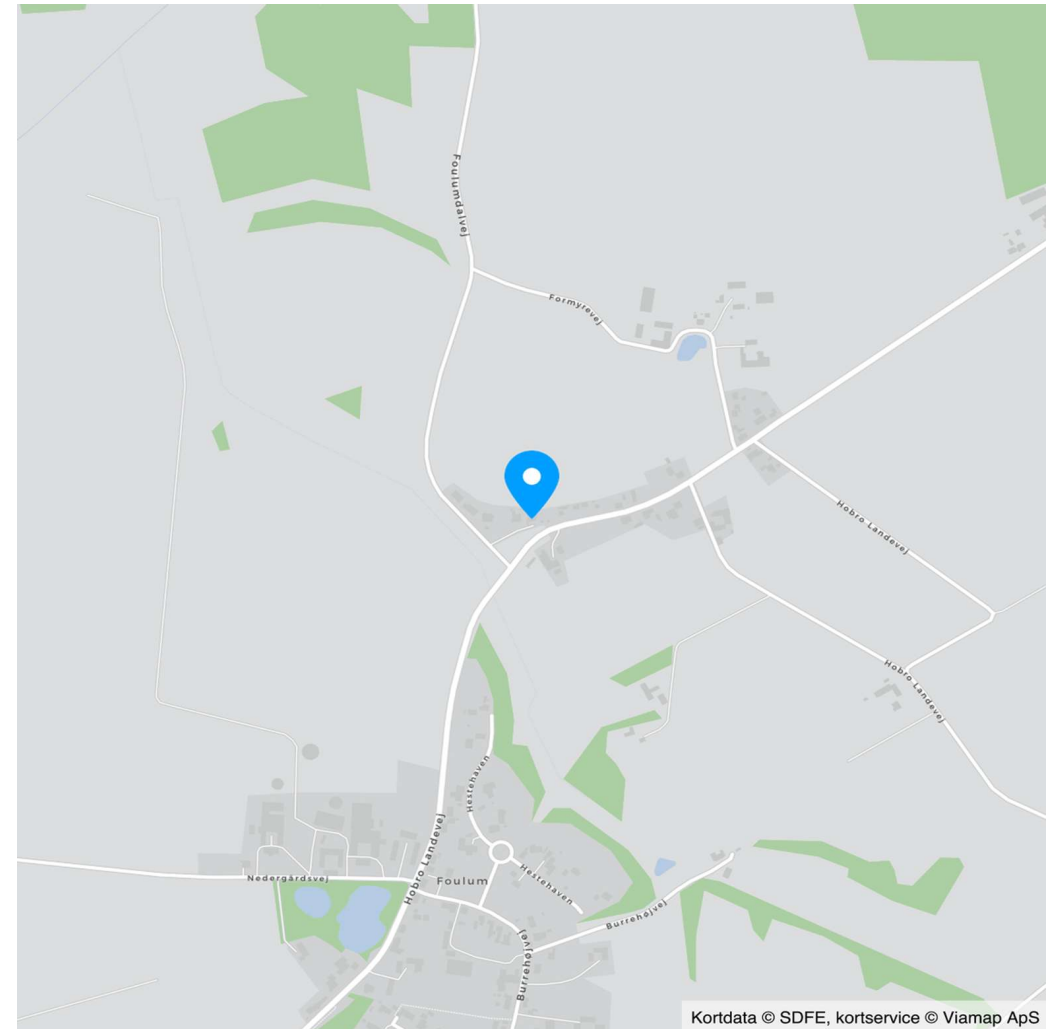
Adresse: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2I Formyre By, Tjele
BFE-nr.: 3471511
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1965/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 700.000
Grundværdi: 162.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 560.000
Grundlag for grundskyld: 129.600

Arealer**

Grundareal: 715 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Udhus: 30 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: 29.11.1999 - Dekl ang. vandledning

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Køleskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LÆRERSTANDENS BRANDFORSIKRING

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Sælgers varmekonsum for 2025 var kr. 16.846.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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: 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 D



Adresse: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.856	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.490	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	5.945	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.192	I alt	kr.	809.650
Genbrugsstation	kr.	1.350			
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.622			

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 4.389 md. / 52.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.514 md. / 42.166 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: Foulumdalvej 2, Formyre, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492260063
Ejerudgift/md.: kr. 1.219

Dato: 30.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 690.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 166.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne

værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Kloakseparering

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003 (SOP)

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

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