

# Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **159** |
| Kontant | **1.650.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **1.411** | Grund m$^2$ | **1.400** |
| Byggeår | **1987** | Energimærke | **B** |

Sagsnr. **492260252**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.650.000
Sagsnr.: 492260252
Ejerudgift/md.: kr. 1.411
Dato: 22.11.2026



**Velkommen til Nørremarksvej 6 i Vejrumbro – en rummelig og velholdt parterrevilla med masser af muligheder.**

På en stor og ugeneret grund på hele 1.400 m² ligger denne solide parterrevilla fra 1987. Her får du en velindrettet bolig med god plads til familien, en skøn have og en beliggenhed, hvor du kan nyde roen i private omgivelser.

Udvendigt fremstår huset i original stand med et flot murværk og et solidt betontag, som vidner om en velbygget ejendom. Til huset hører en god dobbeltcarport, og den store grund giver rig mulighed for leg, afslapning og udeliv.

Indvendigt er boligen nænsomt renoveret og fremstår lys, indbydende og lige til at flytte ind i. I parteretagen finder du et flot badeværelse, bryggers, opbevaringsrum samt tre gode værelser, der giver masser af muligheder for både børnefamilien, hjemmekontoret eller hobbyaktiviteter.

Stueplan danner de perfekte rammer om familielivet med et stort og lyst køkken-alrum i åben forbindelse med den rummelige dagligstue. Herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor sommerdagene kan nydes i fredelige omgivelser. Etagen byder desuden på endnu et badeværelse samt et kontor.

Boligen er registreret med 159 m² bolig og suppleres af 39 m² kælder, hvilket giver en særdeles anvendelig indretning med i alt 99 m² på hvert plan. Nørremarksvej 6 er en spændende ejendom med masser af plads, en funktionel planløsning og en rigtig fin stand – et hjem, der er klar til at danne rammen om nye minder fra første dag.

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

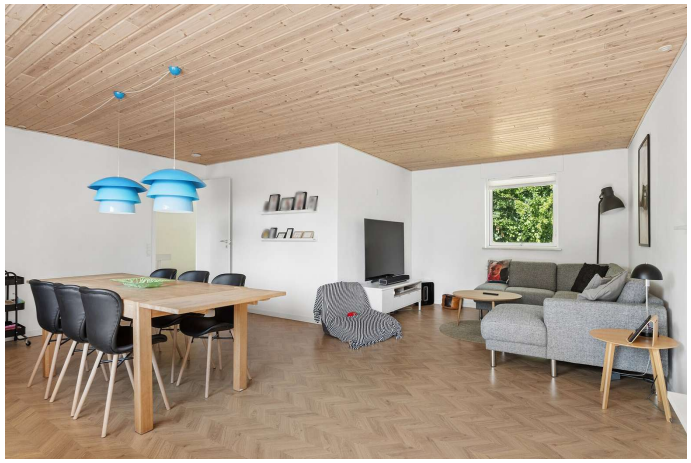

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492260252
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 22.11.2026



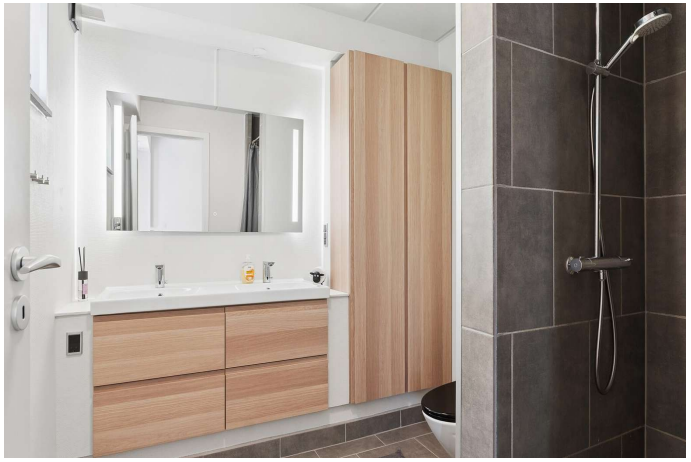
Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Børneværelse



Børneværelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.650.000

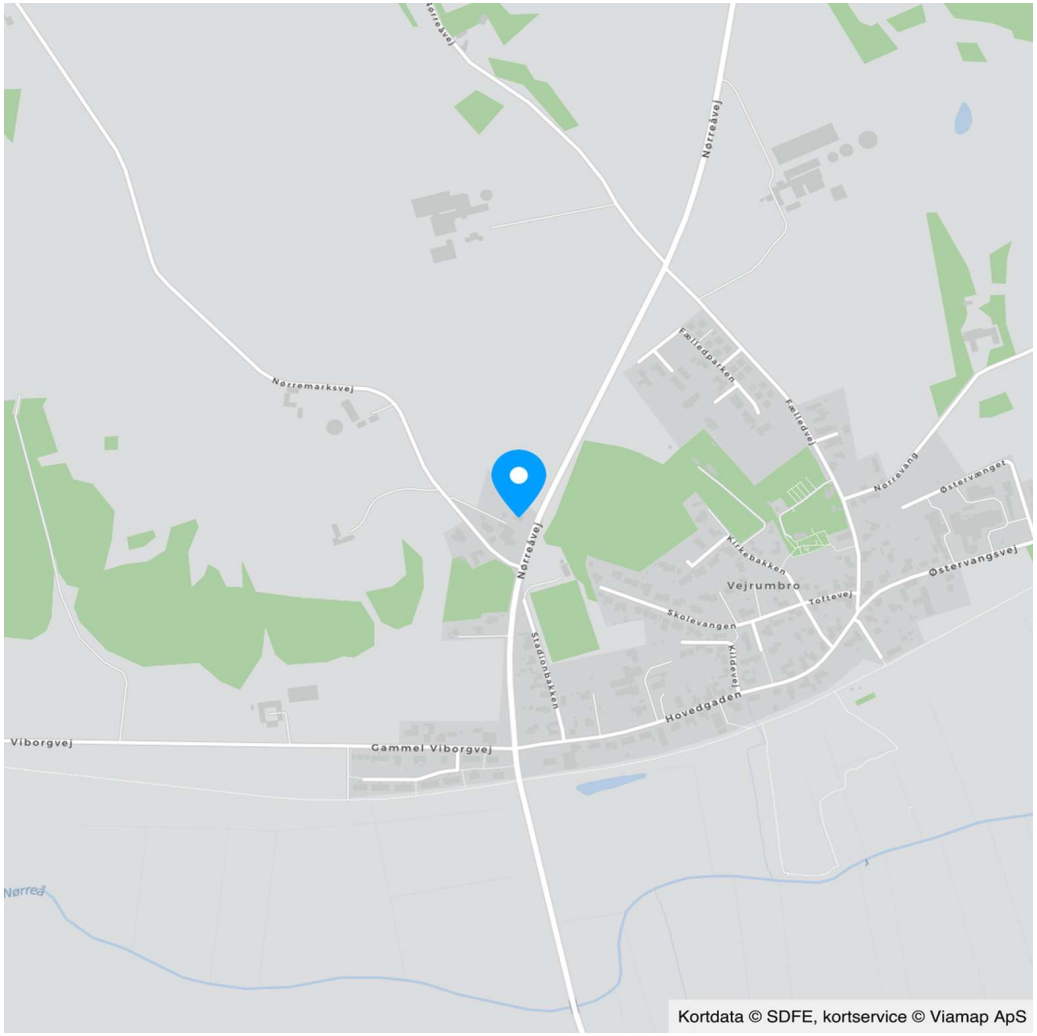
Sagsnr.: 492260252
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 22.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492260252
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | beboelse |
| Kommune: | Viborg |
| Matr.nr.: | 6an Vejrumbro, Vejrum |
| BFE-nr.: | 3471963 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | |
| Opført/ombygget år: | 1987 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.243.000 |
| Grundværdi: | 327.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 994.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 261.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.400 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 159 $m^2$ |
| | |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 39 $m^2$ |
| Carport: | 35 $m^2$ |
| Drivhus: | 10 $m^2$ |

** 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 02.10.1978 - Dok om byggelinier mv

**Planer**
Kommuneplan VEJR.B4.04 - Vejrumbro Blandede boliger
Lokalplan 071 - Del af Vejrumbro by

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gorenje), Ovn (Siemens), Køleskab (Elektrolux), Opvaskemaskine (Siemens), indbygningsmikroovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492260252
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring
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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 B

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 492260252
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 22.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.071 |
| Grundskyld | kr. | 3.008 |
| Renovation | kr. | 2.192 |
| Genbrugsgebyr | kr. | 1.350 |
| Skadedyrsbekæmpelse | kr. | 143 |
| Husforsikring | kr. | 5.165 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 16.930 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.650.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 11.750 |
| I alt | kr. | 1.661.750 |

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.294 md. / 111.524 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.446 md. / 89.350 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Nørremarksvej 6, Vejrumbro, 8830 Tjele<br>Kontantpris: kr. 1.650.000 | Sagsnr.: 492260252<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.411 | Dato: 22.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 2: hovedstol kr. 1.157.000<br>Nr. 3: hovedstol kr. 211.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**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.

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.

**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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

## 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