

REAL



Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	223
Kontant	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.125	Grund m ²	2.760
Byggeår/ombygget	1927/2008	Energimærke	E

Sagsnr. **492260107**

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: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026



Charmerende og rummelig land villa med udsigt til sø og åbne marker

Drømmer I om fredelige omgivelser, masser af plads og en bolig med sjæl og historie? Så byder denne unikke ejendom på noget helt særligt. Den tidligere missionsbygning er i dag omdannet til en skøn og rummelig familiebolig, smukt beliggende i landlige omgivelser med udsigt over åbne marker og en idyllisk sø.

Ejendommen fremstår velholdt og indbydende både ude og inde, og der er gennem årene investeret betydelige midler i løbende renovering og modernisering. Her får I derfor en bolig, hvor charmen fra den oprindelige bygning er bevaret, samtidig med at komforten er opdateret til nutidens behov.

Indendørs byder boligen på hele 6 gode værelser, hvilket giver rig mulighed for både børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteværelser. Hjertet i hjemmet er den store stue, hvor der er god plads til samvær og afslapning, mens det rummelige spiserum indbyder til hyggelige middage med familie og venner.

Derudover rummer ejendommen en imponerende gildesal med masser af anvendelsesmuligheder – hvad enten det er til fester, hobbyaktiviteter, værksted eller noget helt fjerde. Her er kun fantasien, der sætter grænser.

Udendørs får I masser af plads til leg, ophold og naturoplevelser, og den naturskønne beliggenhed giver en helt særlig ro, hvor I kan nyde udsigten til både sø og marker året rundt. En sjælden mulighed for at erhverve en bolig med historie, sjæl og masser af plads – perfekt til familien, der ønsker noget ud over det sædvanlige.

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: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Indendørs



Soveværelse



Badeværelse



Adresse: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

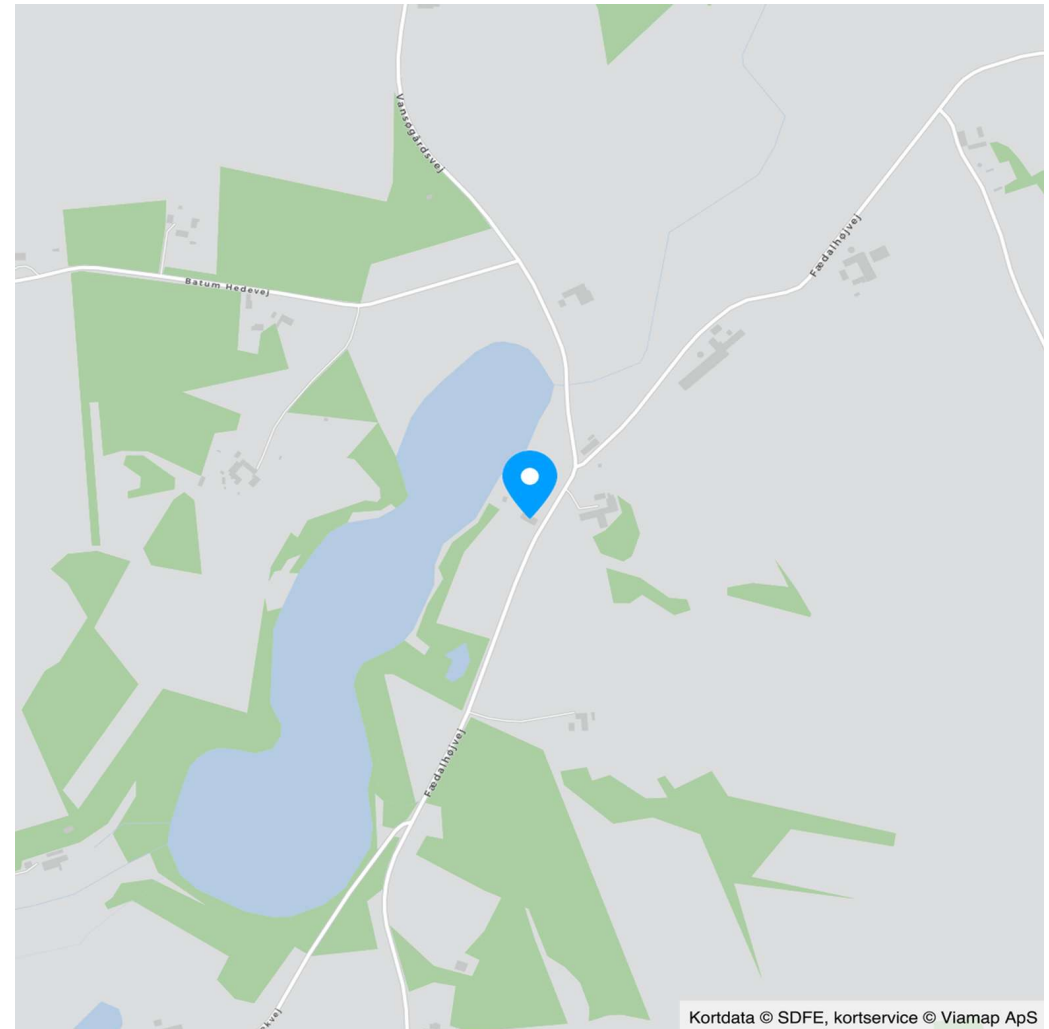
Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden anevær

Alle plan (2x3)





Adresse: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6c Sdr. Ingstrup By, Rødding
BFE-nr.: 3454661
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel/træpiller
Opført/ombygget år: 1927/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.128.000
Grundværdi: 524.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.702.400
Grundlag for grundskyld: 419.200

Arealer**

Grundareal: 2.760 m²
Boligareal i alt: 223 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 46 m²
Indbygget udhus: 156 m²
Garage: 20 m²
Udhus: 35 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Witt), Kogeplade (Voss), Komfur (Voss), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if...
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til 2.128.000 kr. og grundværdien til 524.000 kr. i 2020 hos Vurderingsstyrelsen. Den foreløbige vurdering og grundværdi er endnu ikke rettet for 2022 eller 2024.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Kloakseparering

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

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.201 Forbrug: 8.506 kg.
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel/træpiller
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at seneste årsforbrug har udgjort ca 10 tons træpiller.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.682	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.821	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
			Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
			I alt	kr.	2.022.782
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.503			

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 10.957 md. / 131.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.776 md. / 105.315 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: 25.03.2026

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: Fædalhøjvej 2, Kokholm, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260107
Ejerudgift/md.: kr. 1.125

Dato: 09.04.2026

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:

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