



REAL

Vesterled 25, Mollerup, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	249
Kontantpris	1.795.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.755	Grund m2	3.310
Byggear/ombygget	1900/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **492250166**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Vesterled 25, Mollerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Vesterled 25 i 8830 Tjele – en rummelig og charmerende landejendom med masser af karakter og potentiale, beliggende i de rolige og naturskønne omgivelser i Mollerup. Denne ejendom strækker sig over hele 249 m² og byder på hele 5 soveværelser og 3 stuer/alrum, hvilket gør den ideel til den pladskrævende familie, dig der ønsker flere hjemmearbejdspladser – eller blot drømmer om at indrette dig med god luft omkring hvert rum.

Hovedbygningen er opført i 1977 og har gennemgået en ombygning i 1985. Det fremstår i dag som en solid bolig med sjæl, hvor originale detaljer og funktionelle løsninger går hånd i hånd. Med to toiletter og gode, rummelige opholdsrum er her plads til både hverdagsliv og gæstebesøg. Udbygningerne er fra 1900. Ejendommen opvarmes via stokerfyr med træpiller – en økonomisk og praktisk løsning, især i landlige omgivelser.

Udendørs finder du hele tre bygninger udover boligen selv: en stor carport på 49 m², et drivhus på 10 m² fra 2003 samt et større ældre udhus på 108 m². Disse bygninger giver gode muligheder for værksted, opbevaring eller hobbyprojekter og er med til at understøtte den fleksibilitet, som denne ejendom tilbyder. Den omkringliggende have og grund er ligeledes ideel til både leg, afslapning og udeliv i fredelige rammer.

Ejendommen hører til det lille landsbysamfund Mollerup, som er en del af Tjele og hører under Viborg Kommune. Her er der ro og naturskønhed, men stadig overskuelig afstand til dagligvareindkøb, skole og større byer som Viborg og Randers, hvilket gør beliggenheden perfekt for dem, der ønsker en hverdag med balance mellem by og land.

Vesterled 25 er en bolig med plads, sjæl og masser af muligheder – både nu og på sigt. Drømmer du om en ejendom med historie og potentiale i grønne omgivelser, så er dette stedet for dig. Kontakt os for en fremvisning og lad os vise dig, hvordan du kan gøre denne bolig til dit hjem.

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: Vesterled 25, Møllerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025



Terrasse



Gang



Køkken



Stue



Stue

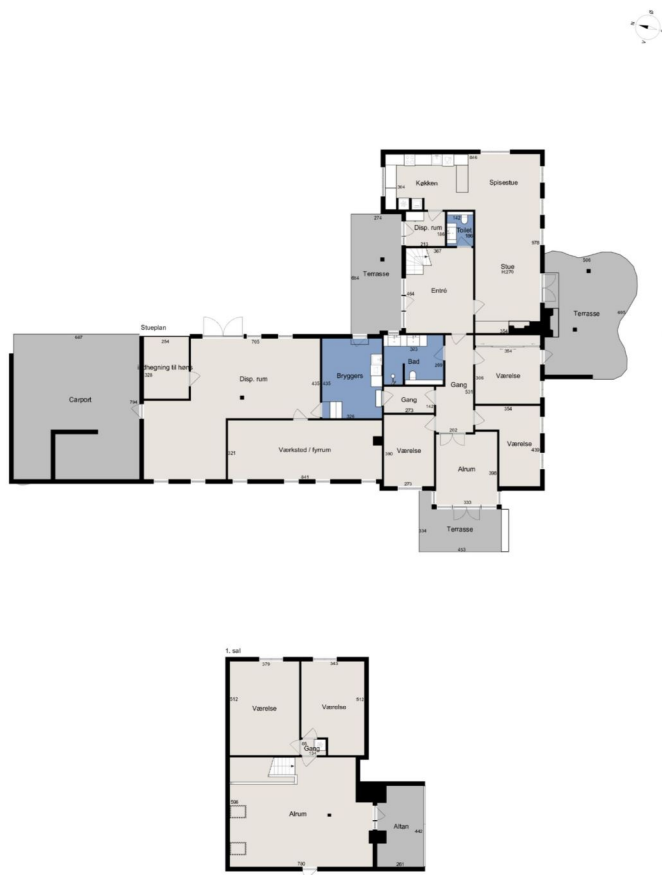


Alrum

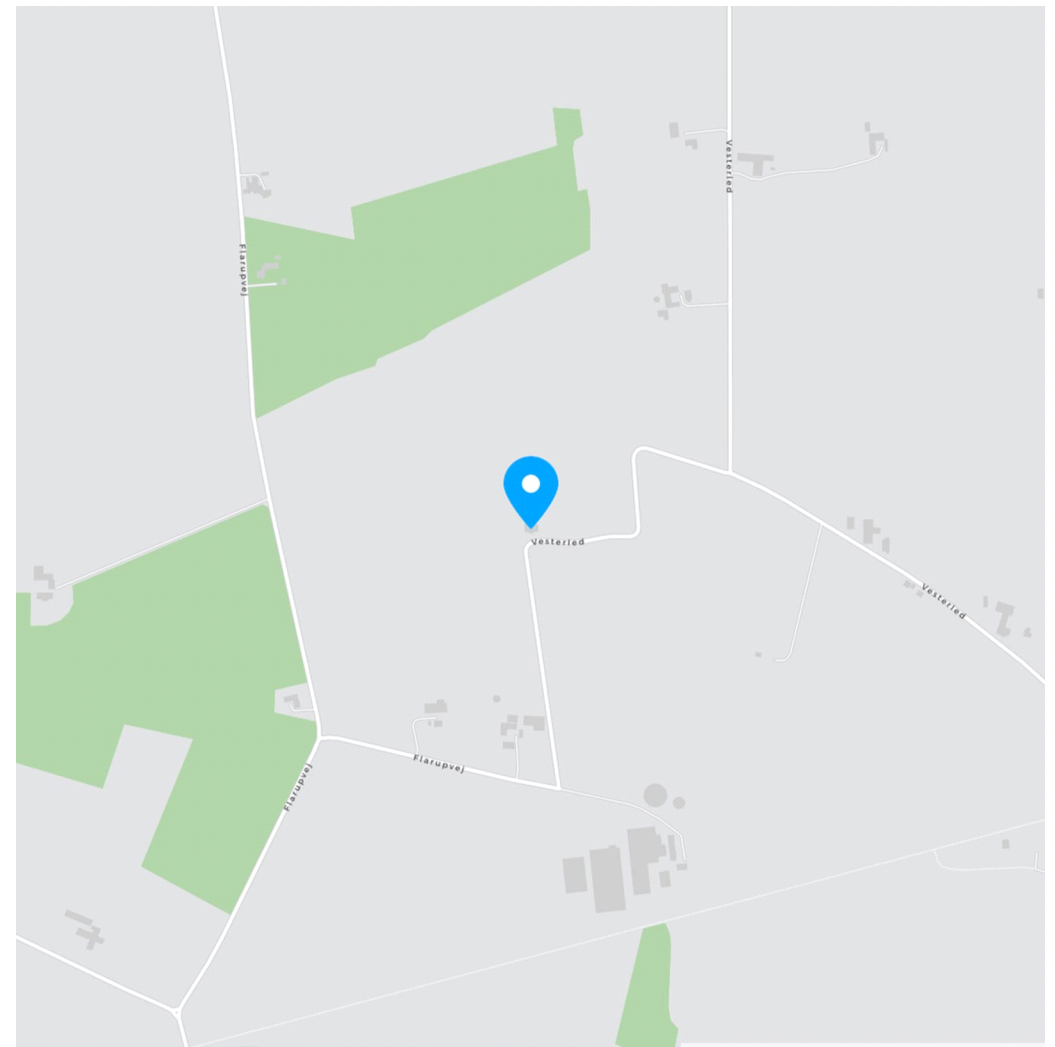
Adresse: Vesterled 25, Møllerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vesterled 25, Møllerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 f Møllerup By, Ørum
BFE-nr.:	4000512
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	987.000 kr.
Grundværdi:	173.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	789.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	3.310 m ²
- heraf vej	212 m ²
Boligareal i alt:	249 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	49 m ²
Udhus:	10 m ²
Drivhus:	10 m ²

Udbygningerne er opført i 1900.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

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: Vesterled 25, Mollerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.700 Forbrug: 7.792,00 kg

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. kr 23.700, inkl. brændeovn. Da ejendommen opvames med træpillefyr findes der ikke en specifik årsopgørelse.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5



Adresse: Vesterled 25, Møllerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.027	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.033
Husforsikring	kr.	8.281	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.181		kr.	
Skorstensfejning	kr.	1.091	I alt		1.822.683
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	134			

Ejerudgift i alt 1 år

21.065

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.715 md./ 116.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.776 md./ 93.316 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 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: 10.09.2025
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: Vesterled 25, Møllerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025

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:

Ingen

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	972.000	972.000	993.155	DKK	5	55.272	27,50	5,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Electrolux
Kogeplade: EuroKera
Emhætte: Thermex
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Gram
Fryser: Electrolux
Vaskemaskine: AEG

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.

Efterregulering af ejendomsskatter- hvis ejd ikke er efterreguleret

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Kloakseparering

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

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.



Adresse: Vesterled 25, Møllerup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250166
Ejerudgift/md.: kr. 1.755

Dato: 13.09.2025

Energimærkning:

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.

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