



REAL

Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.073	Grund m2	9.840
Byggear	1887	Energimærke	E

Sagsnr. **4922250238**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026



Beskrivelse:

Ejendom med 1 ha jord, naturoplevelser og Mønsted Å i baghaven

Drømmer du om at bo tæt på naturen – med god plads omkring dig, en hyggelig bolig og samtidig have nem adgang til by og skole? Så er Holstebrovej 185 noget for dig.

Her får du en ejendom med 1 hektar jord, der giver dig mange muligheder – hvad enten du drømmer om dyrehold, en stor have, plads til leg og hobby eller bare ro og udsigt. Som noget helt særligt løber Mønsted Å lige bag ejendommen og skaber en fredelig og naturskøn ramme om hverdagen. Området byder desuden på masser af naturoplevelser med gode gå- og cykelruter, og et rigt dyreliv lige uden for døren.

Huset har en fin og funktionel planløsning, der giver plads til både hverdagens praktik og hyggelige stunder. Beliggenheden er også helt ideel – med kort afstand til Viborg og med skole og dagligvareindkøb i Mønsted, er det nemt at få hverdagen til at hænge sammen.

Holstebrovej 185 er en ejendom med sjæl, luft og muligheder – perfekt for dig, der ønsker at kombinere naturskønne omgivelser med en praktisk beliggenhed. Velkommen 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: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026



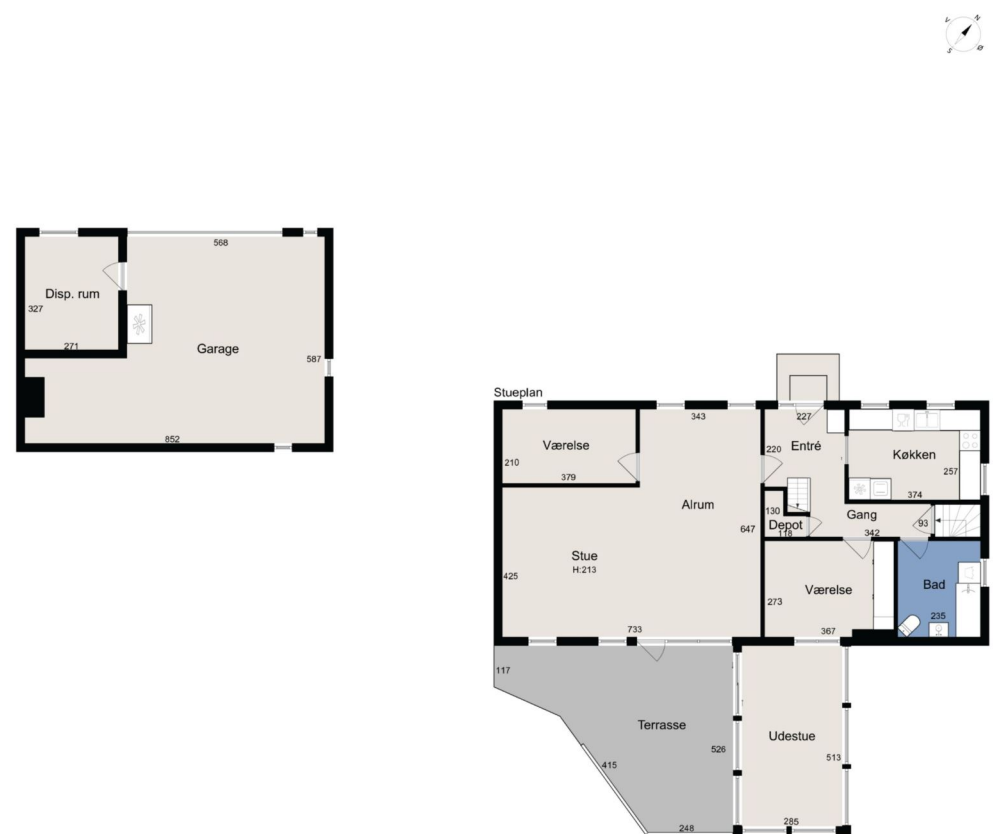
Adresse: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



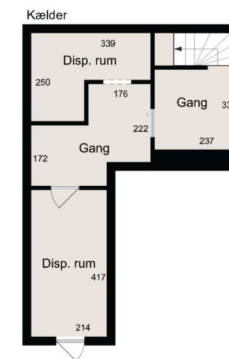
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

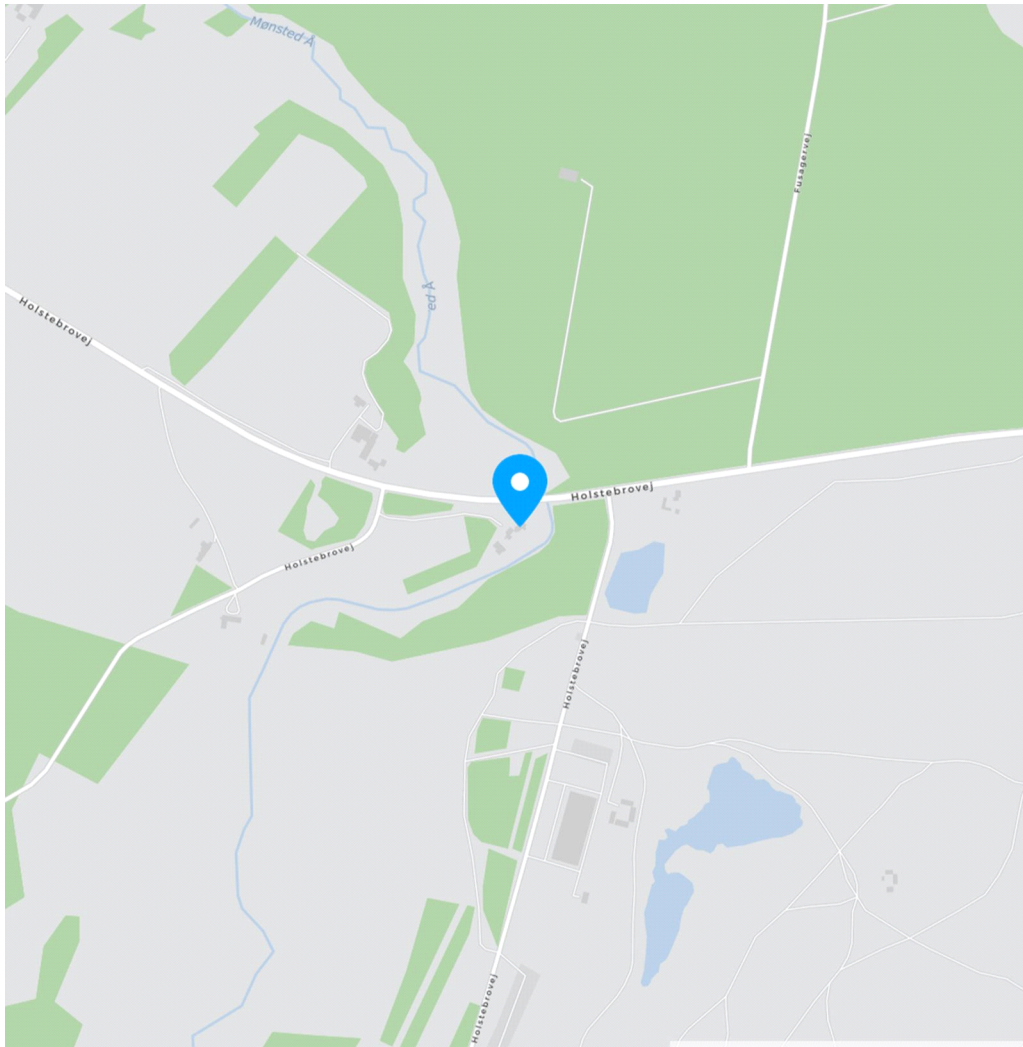
Dato: 10.02.2026



Adresse: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026





Adresse: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 3 h Krogsgård, Mønsted
BFE-nr.: 4051834
Zonestatus: Landzone
Vand: Brønd
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1887

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.164.000 kr.
Grundværdi: 441.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 931.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 9.840 m²
Boligareal i alt: 177 m²
- heraf udnyttet tagetage: 70 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 25 m²
Udhus: 64 m²

* 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.

Nr. 1 lyst d. 01.04.1931 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 25.06.1964 Tillægstekst Dok om indskrænkning i adgang til hovedvej
Nr. 3 lyst d. 02.07.1969 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, indskrænkning i adgang til hovedvej mv., Prioritet forud for pantegæld
Nr. 1 lyst d. 01.04.1931 lbnr. 917310-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 69_E_442
Nr. 2 lyst d. 25.06.1964 lbnr. 917311-69 Tillægstekst Dok om indskrænkning i adgang til hovedvej Filnavn: 69_N_374
Nr. 3 lyst d. 02.07.1969 lbnr. 5302-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, indskrænkning i adgang til hovedvej mv., Prioritet forud for pantegæld SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 69_N_229
Nr. 1 lyst d. 01.04.1931 lbnr. 917310-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 69_E_442
Nr. 2 lyst d. 25.06.1964 lbnr. 917311-69 Tillægstekst Dok om indskrænkning i adgang til hovedvej Filnavn: 69_N_374
Nr. 3 lyst d. 02.07.1969 lbnr. 5302-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, indskrænkning i adgang til hovedvej mv., Prioritet forud for pantegæld SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 69_N_229

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: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 6,39 ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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 til træpiller udgør ca. kr.10.000

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Fra 2021 og frem 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.



Adresse: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.749	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	5.916	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Husforsikring	kr.	9.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	611.199
Skorstensfejning	kr.	932			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	97			

Ejerudgift i alt 1 år

24.872

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.250 md./ 38.995 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.618 md./ 31.410 år v/25,80%
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: 03.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Holstebrovej 185, Mønsted, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4922250238
Ejerudgift/md.: kr. 2.073

Dato: 10.02.2026

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:

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	544.791	544.791	450.899	DKK	1,5	32.029	23,25	4,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Gorenje
Kogeplade:
Emhætte: Gorenje
Opvaskemaskine: Blomberg
Køle-/fryseskab: Frigor
Kummefryser: Whirlpool
Vaskemaskine: Gorenje

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