

REAL



Holstebrovej 164

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	314
Kontantpris	4.095.000	Erhverv m2	70
Ejerudgift	4.061	Grund m2	25.000
Byggeår	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **492250271**

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 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025



Beskrivelse:

Lystejendom midt i naturen – Holstebrovej 164, 8800 Viborg

Drømmer du om et liv med plads, natur og frihed, så byder Holstebrovej 164 på en helt særlig mulighed. Denne skønne lystejendom er beliggende i fredelige omgivelser blot få kilometer fra Viborg og rummer alt det, mange længes efter – en rummelig bolig, smukke omgivelser og masser af jord til både hobby og drømme.

Ejendommen byder på en flot bolig med landlig stemning og varme. Hjemmet rummer af stor rum med udsigt over det åbne landskab, et funktionelt køkken med god spisepads, flere gode værelser samt badeværelse og gæstetoilet. Der er også et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og rigeligt opbevaringsplads. Boligen er lys og indbydende med en atmosfære, der indbyder til både afslapning og familieliv.

Til ejendommen hører ca. 1,5 hektar jord og der er mulighed for at tilkøbe yderligere.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra landet og byen. Du bor midt i naturen med udsigt til marker og skov, men alligevel tæt på Viborg, hvor du finder alle hverdagens nødvendigheder som indkøb, skoler og fritidsaktiviteter. Holstebrovej giver samtidig nem adgang til både Viborg og Holstebro og placerer dig centralt i Midtjylland.

Denne ejendom henvender sig til dig, der ønsker at bo med naturen som nærmeste nabo og samtidig have moderne bekvemmeligheder inden for rækkevidde. Uanset om du drømmer om at holde heste, dyrke jagt, etablere en stor køkkenhave eller blot leve et liv med fred og ro, så er dette stedet, hvor dine drømme kan blive til virkelighed.

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:

Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025



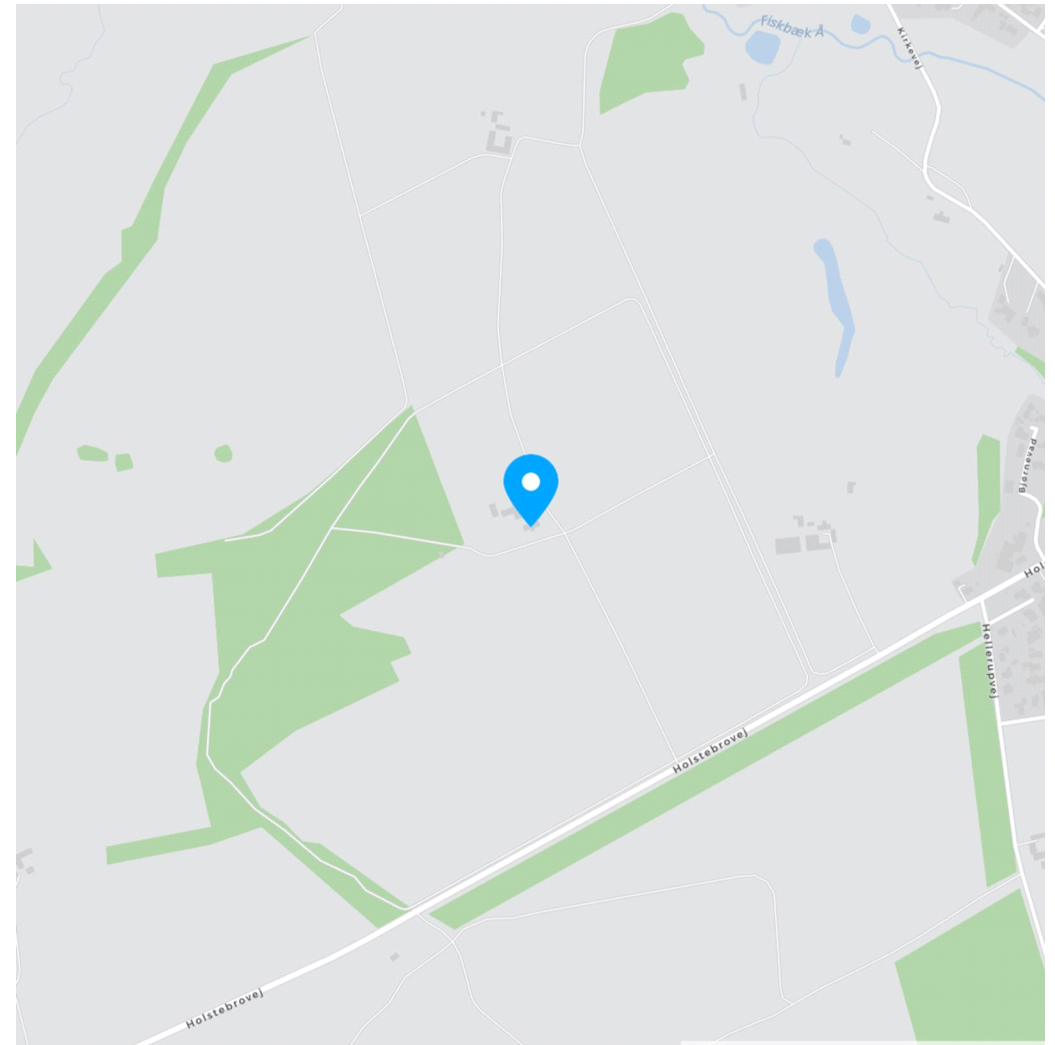
Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 d Bredsgårde, Ravnstrup
BFE-nr.:	8837791
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ingen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Intet afløb
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	6.550.000 kr.
Grundværdi:	1.317.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	25.000 m ²
- heraf vej	480 m ²
Erhvervsareal:	70 m ²
Boligareal i alt:	314 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m ²
Garage:	45 m ²
Udhus:	55 m ²

* 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.

06.06.1882 - Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 3D
16.09.1884 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3D (TML, vedr. evt. 3b, 3m)
08.12.1891 - Dok om vejforandring, Vedr 3D (TML, vedr. evt. 3b, 3m)
01.04.1931 - Dok om byggelinier mv (TML, vedr. evt. 3b, 3m)
01.09.1936 - Dok om færdselsret mv, Vedr 3D (TML, vedr. evt. 3b, 3m)
19.10.1945 - Dok om afvandingskanaler mv, Vedr 7 (TML, vedr. evt. 3b, 3m)
31.10.1961 - Dok om adgangsbegrænsning mv (TML, vedr. evt. 2b, 2bn)
05.01.1983 - Dok om fredning

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 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 25.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Der er

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5



Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.724	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	1.409	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Husforsikring	kr.	14.723	I alt	kr.	4.121.450
Renovation	kr.	2.781			
Skorstensfejning	kr.	1.663			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	288			
Ejerudgift i alt 1 år		48.728			

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.090 md./ 265.077 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.700 md./ 212.396 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: 26.12.2025
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: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Emhætte
Kogeplade
Indbygningsovn
Køleskab
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler
Industrivaskemaskine

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, 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 i 2024 og 2025.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 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 2021 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 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.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.



Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 492250271
Ejerudgift/md.: kr. 4.061

Dato: 26.12.2025

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