



REAL

Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	191
Kontantpris	1.885.000	Andre bygninger	90
Ejerudgift	2.054	Grund ha	3,8300
Byggeår/ombygget	1917/1960	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5380**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <http://www.realmaeglerne.dk/holstebro>

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: Nr Fellingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Nr Fellingvej 3 - en ejendom, beliggende midt i skøn natur og med udsigt over tilhørende marker, der rummer så mange anvendelsesmuligheder, at kun fantasien sætter grænser.

Ejendommen er opført i år 1915, men er siden væsentligt om- og tilbygget tillige med en løbende modernisering. Den rummelige bolig på 191 boligkvadratmeter er i dag indrettet som **to separate boliger** under ét tag - en multifunktionel ejendom, der giver plads til eksempelvis: flere generationer, bofællesskab, mindre håndværksvirksomhed o.lign. Endvidere er ejendommen velegnet til hel eller delvis udlejning.

Indgangen fører via. et stort multirum til køkken, alrum og stue i ét – Her er foruden et funktionelt køkken også en hyggelig brændeovn. Hertil kommer desuden et badeværelse og et værelse. Fra multirummet er der endvidere trapper til to disponible rum (ikke registreret i BBR), hvor indretnings- og anvendelsesmulighederne er mange – kontor, krea-rum eller noget helt tredje. **Muligheder for yderligere boligkvadratmeter i tagetagen.**

Den anden del af huset er indrettet med bryggers, badeværelse, tre værelser samt køkken/alrum og stue. I øvrigt henvises til plantegning og billedmaterialet.

Udendørs venter en 38.300 m² stor naturgrund, der byder på en hyggelig og velfungerende gårdsplads, grønne områder og rig mulighed for at etablere eksempelvis et shelter eller en legeplads. Har du en drøm om dyrehold, er der optimale betingelser for at holde heste eller andre mindre dyrehold. Gode jagt muligheder for en ny ejer. Hertil kommer et spændende udhus på 90 m² samt en garage på 34 m².

Ejendommen er beliggende i et attraktivt område, som er kendetegnet ved sin skønne og meget varierende natur – skov, å og hede. Idom-Råsted er et sjældent godt lokalsamfund med et blomstrende foreningsliv, gode skole- og børnepasningsforhold samt idrætsfaciliteter m.v. Ca. 10 minutters kørsel til Holstebro. I øvrigt henvises til Idom-Råsteds hjemmeside: www.idom-raasted.dk, hvor man kan læse meget mere

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: Anders Bjerregaard

Adresse: Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025



Dato: 25.10.2025





Adresse: Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

16 d Den mellemste Del, Idom

Arealer i alt

Areal

3,8300 ha

3,8300 ha

Heraf vej

812 m²

812 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 3 Nr Feldingvej 3

Bygningsareal i alt

Areal

90 m²

90 m²

Heraf boligareal

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet af værdi

Besætning og beholdninger

Ingen

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Spildevandskloakeret:

Spildevand

Om afløbsforhold oplyses:

at ingen.

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

X Ja ___ Nej

X Ja ___ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Adresse: Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	16 d Den mellemste Del, Idom
BFE-nr.:	9404909
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1917/1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.475.000 kr.
Grundværdi bolig:	621.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.180.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	496.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	3,8300 ha
- heraf vej	812 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	90 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.12.1891 lbnr. 945726-60 Dok om færdselsret mv Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 2 lyst d. 04.12.1891 lbnr. 945733-60 Dok om færdselsret mv, § 11 not Yderligere tekst SKAL HENTES PÅ LANDSARKIVET
Nr. 3 lyst d. 11.11.1963 lbnr. 945734-60 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Yderligere tekst SE AKT 60_F_92
Nr. 4 lyst d. 23.01.1964 lbnr. 945735-60 Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 60_R_345
Nr. 5 lyst d. 25.11.1975 lbnr. 945736-60 Dok om byggelinier mv Filnavn: 60_B_654
Nr. 6 lyst d. 17.08.1977 lbnr. 945737-60 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 60_A_116
Nr. 7 lyst d. 04.11.1993 lbnr. 11886-60 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 60_T_635
Nr. 8 lyst d. 23.02.1994 lbnr. 5331-60 Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. Filnavn: 60_A_116
Nr. 9 lyst d. 12.12.2007 lbnr. 15091-60 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Resp. omprioritering. KORREKT AKT 60_M_168 Filnavn: 60_A_694
Nr. 10 lyst d. 22.08.2017 lbnr. 1008931053 Filnavn: 613d12fa-1e8a-4ed5-b92e-ee1208ca89e0
Nr. 11 lyst d. 08.05.2018 lbnr. 1009781614 Filnavn: 46a47650-a136-4c64-8afe-28f7d5ca06a7

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samtlige hvidevarer, der forefindes i de to køkkener, medfølger gældsfrie og ellers uden nogen form for garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 24.750,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.018	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.885.000
Grundskyld bolig	kr.	5.713	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Husforsikring	kr.	8.449	I alt	kr.	1.898.250
Renovation	kr.	3.400			
Skorstensfejning	kr.	981	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelsesbidrag	kr.	89	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

24.651

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.012 md./ 120.139 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.088 md./ 97.053 år v/26,58%
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 3 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: 21.10.2025
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: Nr Feldingvej 3, Idom, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.885.000

Sagsnr.: 481-5380
Ejerudgift/md.: kr. 2.054

Dato: 25.10.2025

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:

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

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Reglerne om huseftersynsordning gælder ikke, idet ejendommens jordareal er over 2 ha, og derfor registreret som landbrug.

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