



REAL

Katballevej 15, 8800 Viborg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	346
Kontant	3.995.000	Andre bygninger	738
Ejerudgift	3.188	Grund ha	2,4116
Byggeår/ombygget	1922/2019	Energimærke	C + C

Sagsnr. **492260112**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026



Velkommen til Katballevej 15 – En Ejendom i Naturskønne Omgivelser

Drømmer du om at bo i idylliske og rolige omgivelser med masser af plads og en bolig, der emmer af både funktionalitet og charme? Så er Katballevej 15 et perfekt valg. Denne fantastiske ejendom kombinerer det bedste af naturen med en velholdt bolig, der tilbyder alt, hvad en moderne familie kunne ønske sig.

På de 2,5 hektar jord får du ikke bare masser af udeareal, men også en fantastisk mulighed for at dyrke dine egne projekter, hvad enten det er have dyrkning, dyrehold eller blot at nyde friheden ved at have god plads omkring sig. Beliggenheden er naturskøn og rolig, med en tættere forbindelse til naturen, end de fleste kan drømme om – her bor du omgivet af noget af Danmarks smukkeste natur nær Dollerup.

Boligen på hele 346 kvm er i fremragende stand og byder på en rummelig og velindrettet planløsning, der giver optimale muligheder for både privatliv og samvær. Den store hal/entré er en af de mest imponerende funktioner ved ejendommen og giver en følelse af både rummelighed og elegance fra første øjekast. Den åbne og indbydende atmosfære gør det til et perfekt sted til at modtage gæster eller skabe et multifunktionelt rum til aktiviteter og fælles oplevelser. Ejendommens planløsning er både funktionel og harmonisk, hvilket gør det ideelt som en tofamiliesbolig. Her kan du nemt dele boligen op i to separate enheder, eller udnytte den store plads til at skabe et hjem med masser af privatliv. Der er plads til hele familien – og måske endda lidt ekstra – uden at gå på kompromis med kvalitet eller komfort.

De gode udbygninger giver endnu flere muligheder – om du drømmer om et værksted, et hobbyrum eller blot ekstra opbevaringsplads, så er mulighederne mange.

Alt i alt er Katballevej 15 en sjælden chance for at finde et hjem, der kombinerer plads, funktionalitet og en fantastisk beliggenhed på én gang.

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: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026



Indbydende hall med gulvvarme



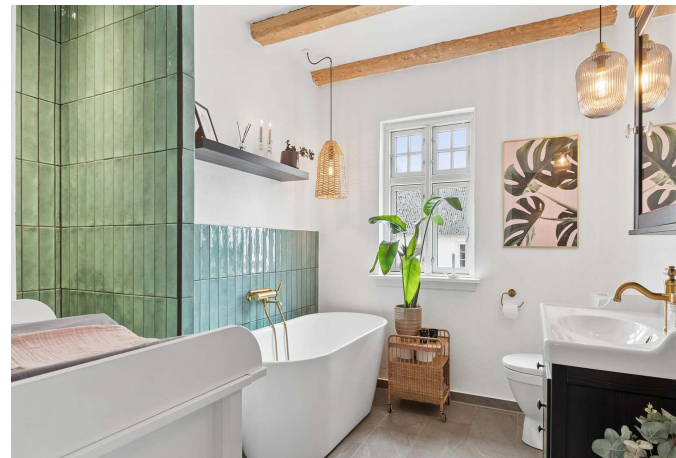
Charmerende landkøkken med adgang til vikualierum



Spise- og opholdsstue i forlængelse af hinanden.



Synlige bjælker, småsprossede vinduer, trægulve.



I alt 3 smukke badeværelser.



I alt 7 gode værelser.

Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026



Privat afdeling med bad, køkken + værelse/kontor.



Badeværelse med gulvvarme og brus.



Fantastisk gildesal, multi-/aktivitetsrum.



Spændende og anvendelig udhuse, lade m.v.



Fantastiske uderum med flere skønne terrasser.



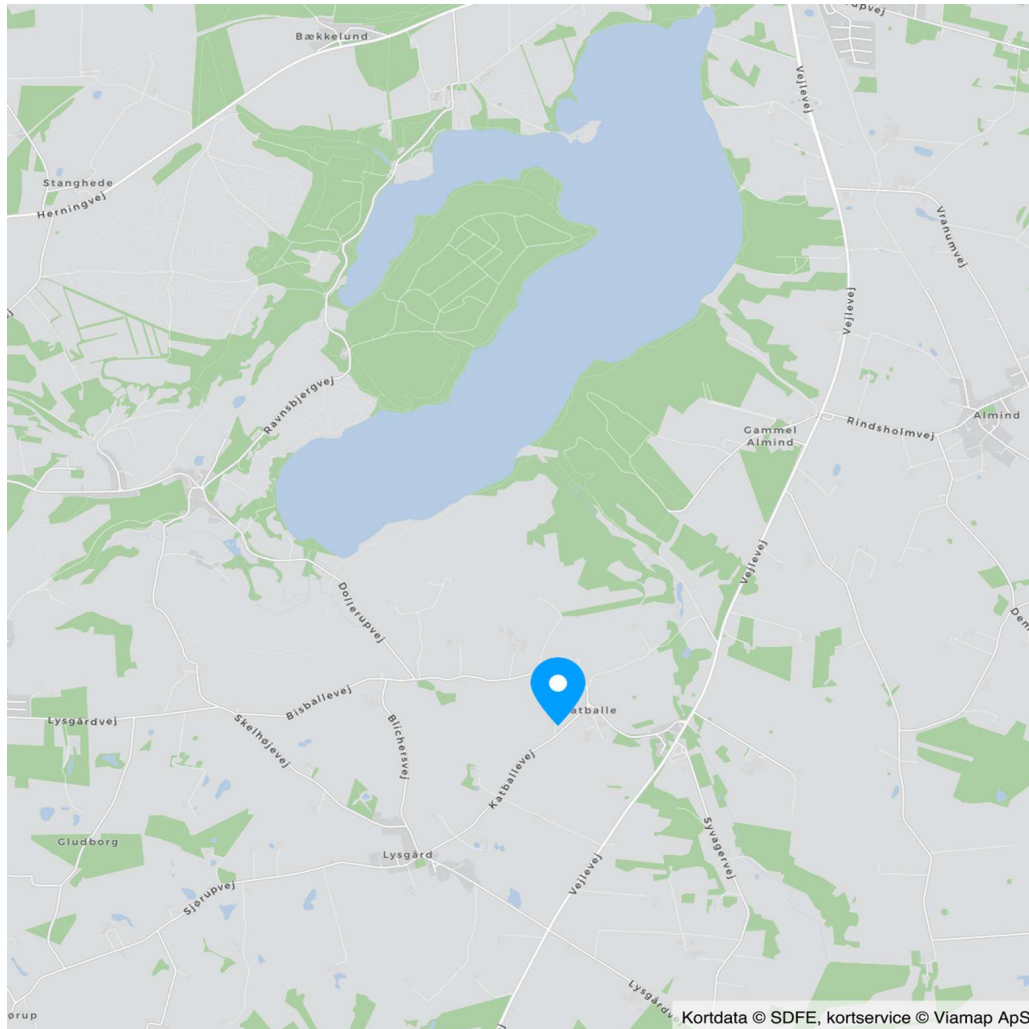
Til ejendommen hører 2,4 ha jord.



Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026





Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	2a Over Katballe Gde., Lysegård
BFE-nr.:	4029039
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat vej
Kloak:	SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år:	1922/2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.964.000
Grundværdi:	661.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.571.200
Grundlag for grundskyld:	528.800

Arealer**

Grundareal:	2,4116 ha
Boligareal i alt:	346 m ²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	270 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	147 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	226 m ²
Udhus:	50 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	45 m ²

** 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

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036

Tilbehør:

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

Emhætte (Smeg), Kogeplade (Smeg), Ovn (Smeg, indbygningsovn), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Asko), Køle/fryseskab (Daewoo), Gas blus (Smeg), Emhætte (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Ovn (Voss), (Medfølger IKKE: Skabsfryser i køkkenet i stuehus.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.000 Forbrug: 9.267 kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft + Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærke er det beregnede årlige varmekonsum i alt kr. 32.000 fordelt med 9.267 kilo træpiller sat 625 kWh elektricitet.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
 Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.013	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.081	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.887	I alt	kr.	4.020.850
Genrugsgebyr	kr.	1.350			
Skorstensfejer	kr.	2.046			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	411			
Forsikring	kr.	13.846			
Serviceabonnement fra Bioclean	kr.	2.617			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.251			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.507 md. / 210.083 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: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn

Der findes 1 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/pejseindsatsen 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.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2a - Over Katballe Gde., Lysgård	2,4116 ha	0 m ²
Areal i alt	2,4116 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Katballevej 15 - Stuehus til landbrugsejendom	1922/2019	346 m ²	346 m ²
Nr. 2 - Katballevej 15 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1964	270 m ²	
Nr. 3 - Katballevej 15 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1872	147 m ²	
Nr. 4 - Katballevej 15 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1909	226 m ²	
Nr. 6 - Katballevej 15 - Udhus	1872	50 m ²	
Nr. 7 - Katballevej 15 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1930	45 m ²	
Bygningsareal i alt		1.084 m ²	346 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: GF Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Katballevej 15 - Stuehus til landbrugsejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 3.995.000
Kontant købesum i alt	kr. 3.995.000

Vand



Adresse: Katballevej 15, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260112
Ejerudgift/md.: kr. 3.188

Dato: 27.03.2026

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

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