



REAL

Gl. Århusvej 257

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	245
Kontantpris	3.995.000	Andre bygninger	1.084
Ejerudgift	3.647	Grund ha	7,5000
Byggear	1956	Energimærke	F

Sagsnr. **492250231**

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: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt og charmerende landejendom med 5 hektar skov i naturskønne omgivelser – tæt på Viborg

Velkommen til Gl. Århusvej 257 – en sjældent udbudt ejendom, hvor naturen, roen og de autentiske rammer går op i en højere enhed. Her får du en utrolig velholdt og stemningsfuld firelænget gård, beliggende i helt ugenerede omgivelser kun få kilometer fra Viborg. Ejendommen ligger omgivet af sin egen private skov på hele 5 hektar – perfekt til dig, der ønsker privatliv, nærhed til naturen og muligheden for jagt lige uden for døren.

Ejendommens jordareal byder på et varieret terræn med gode jagtmuligheder. Her er der rig mulighed for at opleve dyrelivet tæt på, uanset om du er passioneret jæger eller blot sætter pris på det grønne, når du går en tur under trækroneerne. De naturskønne omgivelser skaber en fredfyldt atmosfære og giver dig en unik følelse af frihed – og samtidig bor du kun ca. 5 minutters kørsel fra alle hverdagens faciliteter i Viborg.

Selve gården fremstår yderst velholdt og er løbende opdateret med respekt for ejendommens oprindelige charme. Den klassiske firelængede opbygning skaber en hyggelig og lukket gårdsplads, hvor der er både læ, ro og masser af stemning. Udbygningerne rummer mange muligheder – hvad enten du har brug for værksted, opbevaring, dyrehold eller noget helt fjerde.

Boligen byder på en varm og indbydende atmosfære med lyse opholdsrum, hyggelige detaljer og god plads til både familie og gæster. Her er det let at føle sig hjemme. Fra stue og køkken er der udsigt til haven og markerne, og udenfor kan du indrette terrasser og hyggelokke, hvor du kan nyde naturen i fred og ro.

Gl. Århusvej 257 er meget mere end bare en ejendom – det er et fristed for dig, der søger nærvær, natur og livskvalitet i hverdagen. Med sin naturskønne skov, jagtmuligheder og ugenerede beliggenhed er dette en unik mulighed, der sjældent kommer til salg.

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: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026



Adresse: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

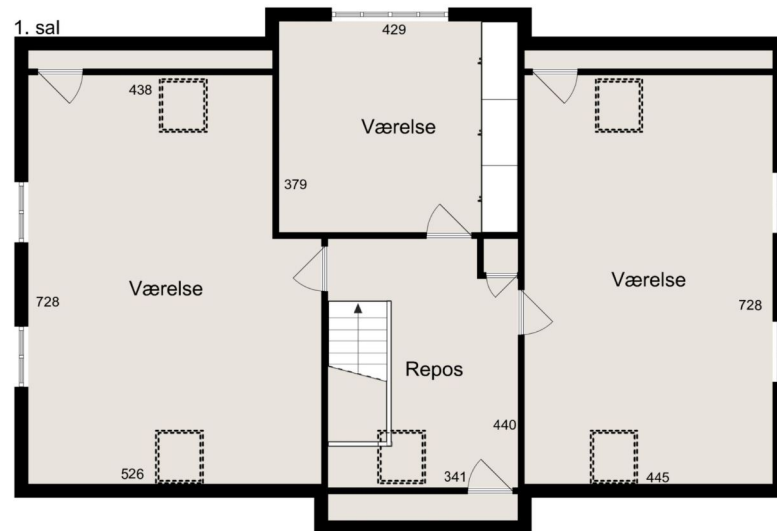


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



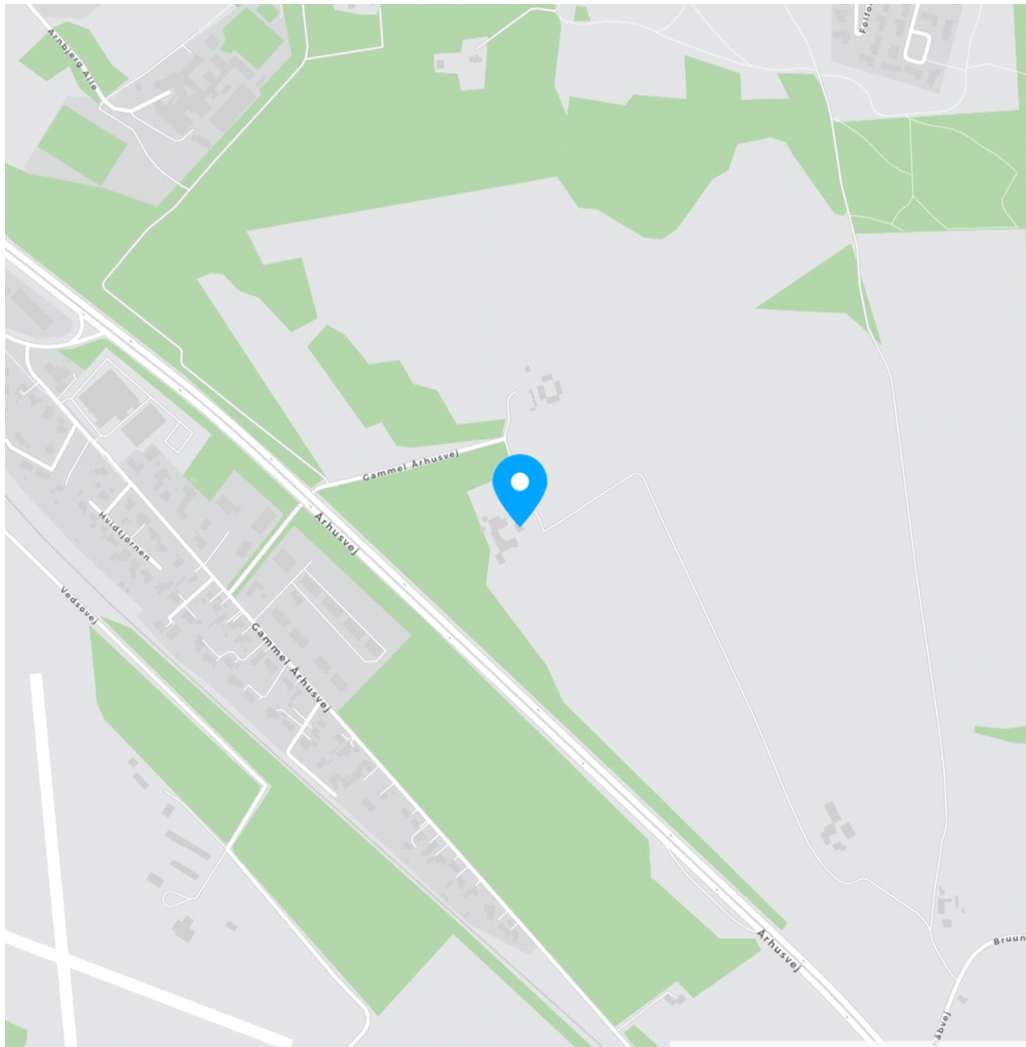
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026





Adresse: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

5 b Søgårde, Asmild

Areal	Heraf vej
5,0000 ha	2.220 m ²
7,5000 ha	2.220 m ²

Arealer i alt

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Gl. Århusvej 257
Nr. 3 Gl. Århusvej 257
Nr. 4 Gl. Århusvej 257
Nr. 5 Gl. Århusvej 257
Nr. 6 Gl. Århusvej 257
Nr. 8 Gl. Århusvej 257

Areal	Heraf boligareal
319 m ²	
230 m ²	
190 m ²	
151 m ²	
112 m ²	
82 m ²	
1.084 m ²	

Bygningsareal i alt

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ Nej
☒ Ja ☐ Nej
☐ Ja ☒ Nej

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

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej
☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 5 b Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 3450772
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 4.050.000 kr.
Grundværdi bolig: 1.280.100 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 722.640 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 7,5000 ha
- heraf vej 2.220 m²
Boligareal i alt: 245 m²
- heraf udnyttet tagetage: 105 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 100 m²
Driftsbygninger m.v.: 1.084 m²

* 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. 04.03.2014 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.
Nr. 2 lyst d. 04.06.1964 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 3 lyst d. 27.06.1967 Dok om byggelinier mv Korrekt tinglysningsdato 27.06.1969
Nr. 4 lyst d. 07.12.1984 Dok om kabelanlæg mv, Vedr 2D
Nr. 5 lyst d. 09.05.2018 El ledninger og tekniske anlæg
Nr. 1 lyst d. 04.03.2014 lbnr. 1005193754 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 4125f118-ccea-465d-8d2d-ba3cba0470ce
Nr. 2 lyst d. 04.06.1964 lbnr. 2461-69 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 69_VU_81
Nr. 3 lyst d. 27.06.1967 lbnr. 3546-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Korrekt tinglysningsdato 27.06.1969 Filnavn: 69_VH_308
Nr. 4 lyst d. 07.12.1984 lbnr. 23331-69 Tillægstekst Dok om kabelanlæg mv, Vedr 2D Filnavn: 69_VK_64
Nr. 5 lyst d. 09.05.2018 lbnr. 1009779698 Filnavn: 58549dcd-1b8e-42fb-ab84-0498d92c8268

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: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 54.800 Forbrug: 1.694,00 l

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Træfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket og forventes at være mindre.

Der findes både oliefyr og træfyr på ejendommen.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.685	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Renovation	kr.	2.781	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Skorstensfejning	kr.	872	I alt	kr.	4.020.850
Grundskyld anslået	kr.	10.000			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	280			
Husforsikring anslået	kr.	25.000			
Ejerudgift i alt 1 år		43.760			

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 21.481 md./ 257.773 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.315 md./ 207.781 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: 23.01.2026
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: 1/2 - 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: Gl. Århusvej 257, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492250231
Ejerudgift/md.: kr. 3.647

Dato: 26.01.2026

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:

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:

Indbygningsovn: ja
Kogeplade: ja
Emhætte: ja
Opvaskemaskine: ja
Køleskab: ja
Vaskemaskine: ja
Tørretumbler: ja

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 i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

Efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2022 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 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.

Ejendommen er under udstykning og ejendomsskatterne er derfor alle anslået i salgsopstillingen.

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