



REAL

Holstebrovej 164

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	314
Kontantpris	4.950.000	Andre bygninger	1.110
Ejerudgift	2.810	Grund ha	9,9086
Byggear	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **492250135**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Et liv i naturens ro – tæt på byen og kommende motorvej

Drømmer du om et liv med plads, natur og frihed, så byder Holstebrovej 164 på en helt særlig mulighed. Denne charmerende lystejeendom ligger i fredelige omgivelser, blot få kilometer fra Viborg og tæt på Ravnstrup – en by kendt for sine velfungerende fællesskaber. Samtidig er der kort afstand til afkørsel på den kommende motorvej, som giver hurtig adgang til både Viborg, Holstebro og resten af Midtjylland – uden at støjgener følger med.

Ejendommens bolig byder på en harmonisk kombination af landlig stemning og moderne komfort. Hjemmet rummer store, lyse opholdsrum med udsigt over det åbne landskab, et funktionelt køkken med spiseplads, flere gode værelser samt badeværelse og gæstetoilet. Derudover er der et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Som en ekstra bonus er loftsetagen udnyttet – her er mulighed for at udvide boligarealet og tilpasse hjemmet yderligere efter dine behov og drømme.

Grunden – jagt, natur og hobbyliv

Til ejendommen hører ca. 10 hektar jord, hvoraf en betydelig del består af privat skov – ideelt for naturskere og jægere. Her kan du gå direkte fra døren og ud i dit eget jagtområde. Derudover byder ejendommen på store græsarealer, som egner sig til dyrehold, heste, fritidslandbrug eller andre hobbyprojekter under åben himmel.

Beliggenhed – fredfyldt og centralt

Ejendommen kombinerer det bedste fra to verdener: Rolige og naturskønne omgivelser med udsigt til marker og skov, og samtidig nem adgang til byliv, dagligdagens nødvendigheder og infrastruktur. Med den kommende motorvej i nærheden placerer du dig strategisk i Midtjylland – perfekt for pendleren, familien eller den selvstændige.

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 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025





Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej	Forpagtning og bortforpagtning af jord	
3 d Bredsgårde, Ravnstrup	3,9086 ha	480 m ²	Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☐ Ja ☒ X ☐ Nej
3 b Bredsgårde, Ravnstrup	6,0000 ha	30 m ²		
Arealer i alt	9,9086 ha	510 m ²		

Bygningsarealer			Støtteberettigede arealer (grundbetaling)	
Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:			Støtteberettigede arealer på ejendommen	☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal	Læplantning	
Garage, carport, udhus	100 m ²		Tilskud til plantning af læhegn modtaget	☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Nr. 2 Holstebrovej 164	272 m ²			
Nr. 3 Holstebrovej 164	300 m ²		Miljøforhold	
Nr. 4 Holstebrovej 164	136 m ²		Der foreligger miljøtilsynsrapport	☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Nr. 5 Holstebrovej 164	100 m ²		Slam udkørt på ejendommens arealer	☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Nr. 6 Holstebrovej 164	152 m ²			
Nr. 9 Holstebrovej 145	50 m ²		Momsreguleringsforpligtelse	
Bygningsareal i alt	1.110 m ²		Momsreguleringsforpligtelse	☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Købesummens fordeling		
Ejerboligen	kr.	3.000.000
Jorden	kr.	1.795.000
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)	kr.	500.000
Rest til fordeling	kr.	-345.000
Købesum i alt	kr.	4.950.000

Fordeling af købesum på andre bygninger		
Holstebrovej 164	kr.	
Holstebrovej 164	kr.	
Holstebrovej 164	kr.	
Holstebrovej 164	kr.	
Holstebrovej 164	kr.	
Holstebrovej 145	kr.	
Andre bygninger i alt	kr.	500.000

Vand			
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☒ X	☐ Ja	☐ Nej

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



Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 d Bredsgårde, Ravnstrup m.fl.
BFE-nr.:	8837791
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Intet afløb
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.461.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.531.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.297.040 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	9,9086 ha
- heraf vej	510 m ²
Boligareal i alt:	314 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.010 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:

Tinglyste servitutter:

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 adgangs begrænsning mv (TML, vedr. evt. 2b, 2bn) Filnavn: 69_I_551
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. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025

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
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Holstebrovej 164, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.715	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.950.000
Grundskyld bolig	kr.	1.409	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.550
Husforsikring	kr.	14.723	I alt	kr.	4.981.550
Renovation	kr.	2.781			
Skorstensfejning	kr.	1.663			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	288			
Ejerudgift i alt 1 år		33.719			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.043 md./ 312.510 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.090 md./ 253.077 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 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: 06.12.2025
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. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025

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:

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. 4.950.000

Sagsnr.: 492250135
Ejerudgift/md.: kr. 2.810

Dato: 06.12.2025

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