

## 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: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025



### Beskrivelse:

Det er lige knap 8,9 hektar jord, der tilknytter sig Østermarksvej 4, som ligger i udkanten af Mønsted. Ejendommen kaldes da også Mønstedgaard og trækker tråde langt tilbage i tiden, mens der samtidig er tale om gennemgribende renoveringer siden 1998. Stedet præsenterer sig elegant, hvor der indledes med en allé med lindetræer og parkbelysning. Omkring den klassiske gårdsplads troner bygningerne på harmonisk vis med røde teglstensfacader og tage i røde vingetagsten. Bygningerne omfatter hovedhuset, et anneks og en stor udbygning.

### Renoveringer med sans for det oprindelige

Det er siden 1998, at stedet er totalt omdannet. I perioden med renoveringer er der således revet bygninger ned, ligesom anneksbygningen er opført. Tage med undertage og tagkonstruktioner er skiftet og forstærket, og tilsvarende har man fornyet vinduer, døre og porte. Yderligere har man tilføjet isolering - også i vægge og gulve - og der er skiftet el-, vand- og varmeinstallationer, fugerne i facaderne er omfugede, og vandforsyningen samt kloakken er tilkoblet det offentlige net. Man har også etableret bredbåndsforbindelse i såvel stuehus som anneks.

Det er en afgørende detalje, at de omfattende renoveringer og etableringen af anneksbygningen er udtænkt af arkitekter under stor hensyntagen til gårdens oprindelige islæt og stemning. Der har været et altafgørende fokus på kvalitet og finish overalt, hvilket blandt andet bemærkes i det faktum, at alle vinduer, døre og porte er specialfremstillede til stedet. Det samme gælder i øvrigt for skabe, reoler og køkkenelementerne.

(fortsættes på næste side)

### 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: Thomas Langberg Kjærgaard

Adresse: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025

### Stuehus og annek

I stuehuset oplever man harmoniske rum, og der er tydeligvis prioriteret både lys og udsigt. Stilen er elegant med proppede plankegulve fra Dinesen suppleret af sorte og hvide fliser i øvrige rum. Entréen leder ret fremme til køkkenet, hvor de unikke løsninger tydeligt står frem. Elementerne komplementeres af Corian-bordpladerne, som er ført ned ad gavlen, og der er optimale løsninger såsom elektriske skuffer og en Quooker. Hvidevarerne matcher kvaliteten med induktionskogezone, ovn og køle-/fryseskab fra Gaggenau. I køkkenet er der en gulvløse til en vinkælder. Derudover har køkkenet terrassedør, og videre tilgår man den største af stuerne, hvor gennemstrømningen af solstrålerne er imponerende. Herfra er der adgang til en stue mere, der har en åben pejs med konvektion samt en terrassedør, og sidstnævnte byder etagens værelse også på. Stueplanet afrundes af et badeværelse med Philip Starck-sanitet, og på første sal fuldendes boligen af en stue og et værelse. Heroppe understreges atmosfæren af de fritlagte spær.

Annekset står som en tiltalende kontrast til den sjælfulde charme, som hovedhuset besidder. I annekset er man nemlig gået efter et mere moderne look, der indledes af de sorte læketræsfacader, store vinduer og ikke mindst det markante tårn, der strækker sig op til seks meter og har glas på siderne samt zink på taget. Tårnet er belyst indefra, når mørket falder på. Arealet indeholder et tekøkken, to værelser, et bryggers og et badeværelse, som også her er med Philip Starck-sanitet. Alle gulve er belagt med bornholmsk granit.

### Udbygning og udeareal

Udbygningen er udført i en vinkel, og den ene fløj er forsynet med fire porte, som er placeret to og to overfor hinanden, således det er muligt at køre direkte fra gårdspladsen, gennem bygningen og ud på den anden side. Dette afsnit er ideelt til maskiner og opbevaring, og der er lyst og behageligt med loft til kip. Den anden fløj er udført i to etager, hvor stueplanet består af et stort, smukt rum med søjler, hvælvet loft og elegant belysning samt to mindre rum i den ene ende. Det ene af de mindre rum udnyttes for nuværende til jagstue, men fløjen her har generelt mange anvendelsesmuligheder for eksempelvis kontor, klinik, gildesal og meget mere. Dertil har udbygningen et frostfrit kælderrum.

Ejendommen falder flot ind i det bugtede landskab med en høj placering, som resulterer i en smuk og foranderlig udsigt over landet og egen grund. På egen matrikel opleves et højdepunkt på 54 meter over havet, der har tilnavnet Kobjerg, og i det hele taget er naturen interessant med skov lige op til ejendommen, som har resulteret i et rigt dyreliv. Der er eksempelvis en pæn bestanddel af rådyr, mange fugle såsom agerhøns, fasaner og musvåger, og endelig ses ræve og grævlinger. Den store have er anlagt af en havearkitekt, og det er vægtet, at de nære, grønne arealer skal være lette at vedligeholde. Gården har tre velanlagte terrasser med vidt forskellige udsigter og således oplevelser.

### Privat og samtidig praktisk

Ejendommen ligger naturskønt omtrent 200 meter fra nærmeste bebyggelse, hvilket sikrer en dragende ro og fornemmelse af privatliv, mens man samtidig befinder sig tæt på Mønsted. I byen er der indkøbsmuligheder, daginstitution og idrætshal. Søger der større bymiljø, kan man køre til Viborg på et kvarter.

Adresse: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025

### Matrikelbetegnelse og grundareal

|               | Areal                | Heraf vej        |
|---------------|----------------------|------------------|
| Matr. nr. 11a | 70148 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| Matr. nr. 11q | 18771 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| Areal i alt   | 88919 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

### Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

| Bygning nr. jf. BBR                 | Areal              | Heraf boligareal   |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nr. 1 Hovedbygning                  | 147 m <sup>2</sup> | 214 m <sup>2</sup> |
| Nr. 2 Bygning til Landbrug, erhverv | 141 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>     |
| Nr. 4 Bygning til landbrug, erhverv | 277 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>     |
| Bygningsarealer i alt               | 565 m <sup>2</sup> | 214 m <sup>2</sup> |

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

### Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

### Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er. Jagtretten følger ejendommen.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ikke er indgået aftaler herom.

### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der sælger bekendt er søgt om støtte (grundbetaling)

### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

### Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

### Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 11a Mønsted By, Mønsted m.fl.  
BFE-nr.: 9249181 m.fl.  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment privat vandværk  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1857

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.660.000,00  
Grundværdi: 282.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.328.000,00  
Grundlag for grundskyld: 4.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Gaggenau køleskab, Gaggenau køle-/fryseskab, Bosch skabsfryser, Gaggenau indbygningsovn, Gaggenau induktionskogeplade, Trepol emhætte, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Arealer\*

|                                                 |                      |
|-------------------------------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:                               | 88919 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                           | 147 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                    | 23 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:                              | 67 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:                               | 214 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:                                | 418 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Bygning til Landbrug, erhverv            | 141 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Bygning til landbrug, erhverv            | 277 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen. |                      |

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2017-2029
- Mønsted Blandede boliger
- Udviklingsstrategi 2011
- Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune
- Udviklingsstrategi 2015, forslag
- Tillæg 1 til Planstrategi 2040 - Nyt sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup, forslag
- Tillæg 2 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Hjarbæk, forslag
- Tillæg 3 til Planstrategi 2040 - konvertering af landzonesommerhuse ved Hjarbæk, forslag

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan A7m - Fælleskloakeret og A7m.1 - Fælleskloakaeret.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.11.1955 lbnr. 7798-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (tml vedr evt 11a,11p,11q)  
Nr. 2 lyst d. 12.02.1969 lbnr. 1180-69 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 10AC  
Der mangler de første sider af servituten - se side 26, 27 og 28 i akten Filnavn: 69\_E\_646

Nr. 3 lyst d. 22.12.1986 lbnr. 28156-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (tml vedr evt 11a,11p,11q) Filnavn: 69\_G\_560  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Himmerland Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker stuehuset og annekset.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.493,00 Forbrug: 2.149 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 salgsoptillingens 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: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til ejendomsdatabaserne. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.660.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 6.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 282.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 265.000 og grundværdi restareal kr. 11.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                        |
|--------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 6.772,80  | Kontantpris/udbetaling                                                                                       |
| Husforsikring            | kr. 7.060,11  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                      |
| Renovation               | kr. 3.667,00  | I alt                                                                                                        |
| Skorstensfejning         | kr. 880,38    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                         |
| Skadedyr                 | kr. 148,83    | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder |
| Grundskyld - boligdel    | kr. 55,20     | pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.           |
| Grundskyld - erhvervsdel | kr. 1.624,32  |                                                                                                              |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 20.208,64 |                                                                                                              |

#### 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: 275.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 30.461 md./ 365.532 år. Netto ekskl. ejerudgift: 24.348 md./ 292.181 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: 17.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Østermarksvej 4, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 30000897  
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 17.3.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|----------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR KREDIT A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | -0,33              |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

#### Arealer:

Køber gøres opmærksom på, at vi har sammenlagt bygning 1 (stuehus på 164 m2) og bygning 4 (anneks på 50 m2).

#### Zonestatus:

Ejendommen er beliggende i by- og landzone.

#### Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 4.765.000

Jorden kr. 530.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 200.000

Købesum i alt kr. 5.495.000