



REAL

Bavnevej 49

Ejd. type	Lystejendom	Bolig m2	234
Kontantpris	7.495.000	Andre bygninger	142
Ejerudgift	3.212	Grund ha	9,4351
Byggear	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **492250035**

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: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Liebhaveejendom i særklasse – 9,5 ha jord, betagende udsigt og eksklusiv bolig på Bavnevej 49, Løgstrup

Drømmer du om at bo midt i naturen med højt til himlen, stilhed og udsigt så langt øjet rækker – uden at give afkald på komfort og kvalitet? Så byder Bavnevej 49 i Løgstrup på en sjælden mulighed. Her får du en eksklusiv og indflytningsklar lystejeendom med ca. 9,5 hektar jord, en stilren bolig i topkvalitet og en beliggenhed, der ganske enkelt skal opleves. Ejendommen ligger højt og ugeneret i det smukke midtjyske landskab og strækker sig over hele 9,5 hektar. Det giver dig utallige muligheder – uanset om du drømmer om hestehold, jagt, dyreliv, store havelandskaber eller blot plads til at nyde naturens skiftende årstider i fred og ro. Den kuperede grund åbner sig mod fjorden og de omkringliggende marker, og herfra kan du nyde storslåede solnedgange, stjernehimmel og dyb stilhed – helt uforstyrret.

Stilsikker og lys bolig med gennemtænkt planløsning

Selve boligen er gennemført ned til mindste detalje. Her er moderne komfort kombineret med arkitektonisk elegance, og materialevalget vidner om høj kvalitet og sans for æstetik. Huset byder bl.a. på:

Store, lyse opholdsrum med imponerende vinduespartier og udsigt til landskabet

Køkken/alrum i åben forbindelse med spise-stue – perfekt til både hverdagsliv og gæstfrihed

Flere værelser og fleksible indretningsmuligheder – ideelt til børnefamilien, parret eller dig, der ønsker plads

To lækre badeværelser med moderne løsninger og eksklusive detaljer

Alt inventar herunder indvendige døre er snedker fremstillet og giver et helhedsindtryk præget af ro, rummelighed og elegance

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: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

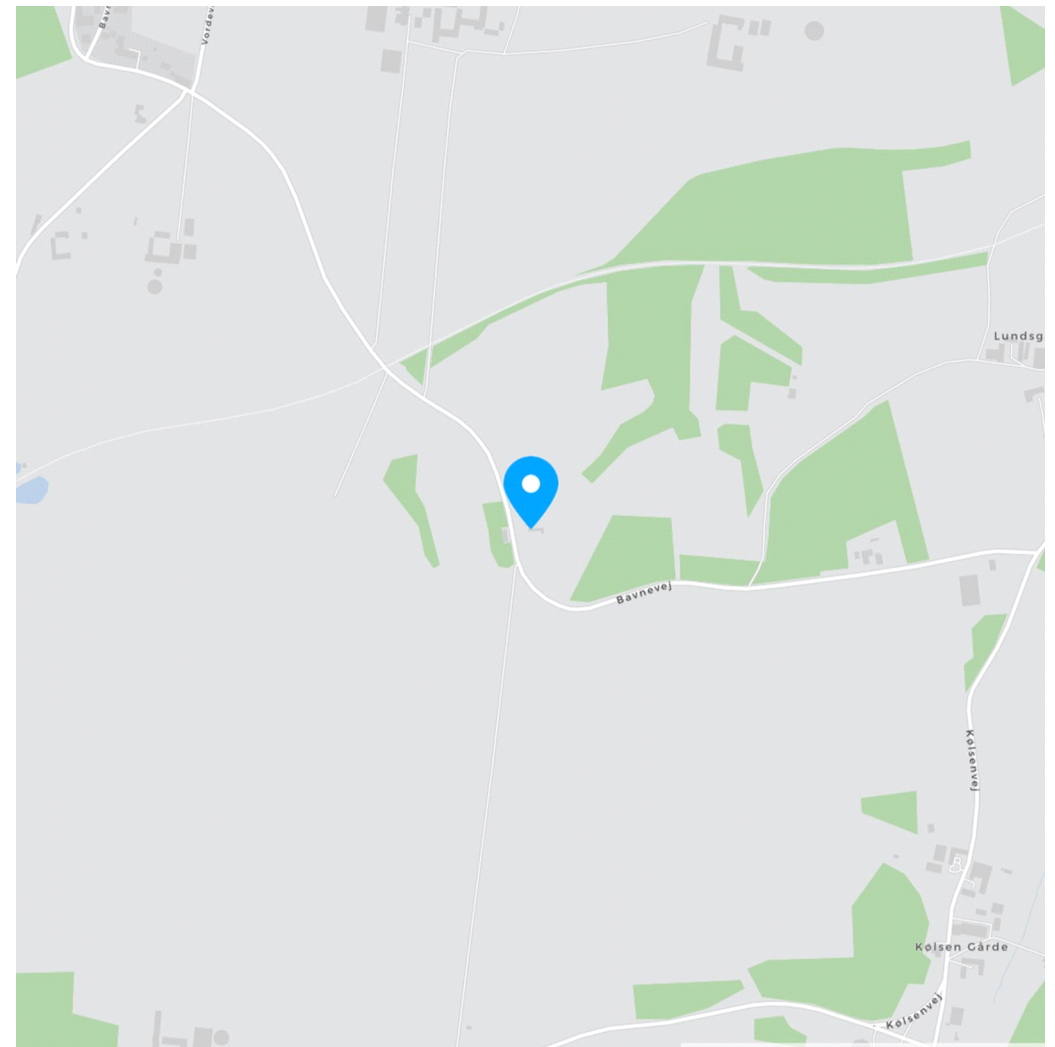
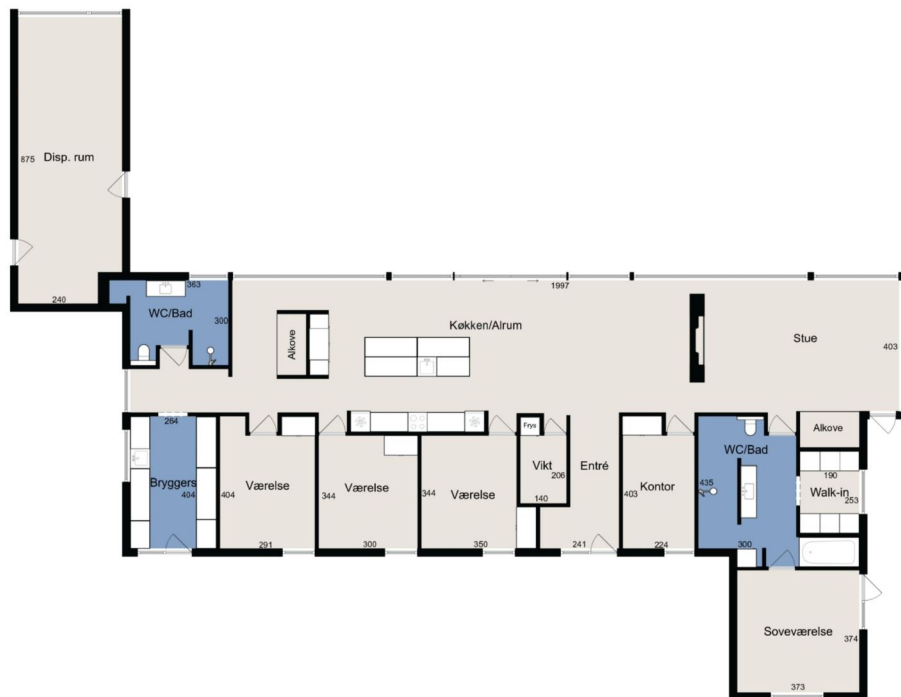
Dato: 31.01.2026



Adresse: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
13 c Vorde By, Vorde	9,1950 ha	470 m ²
13 g Vorde By, Vorde	0,2401 ha	11 m ²
Arealer i alt	9,4351 ha	481 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 6 Bavnevej 49	142 m ²	
Bygningsareal i alt	142 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒ X	☐ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ X	☐ 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 ☒ X ☐ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Sælger har udlejet 4,59 ha, årlig indtægt pt kr. 19.000.

Sælger modtager hektarstøtte kr. 1.800 pr ha.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ X ☐ Nej



Adresse: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Lystejendom
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	13 c Vorde By, Vorde m.fl.
BFE-nr.:	8837952
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank/Trixtank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.570.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.539.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.856.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	9,4351 ha
- heraf vej	481 m ²
Boligareal i alt:	234 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	71 m ²
Integreret Udhus:	35 m ²
Overdækket:	79 m ²
Driftsbygninger m.v.:	142 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:
Dok om vej mv, færdselsret mv

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: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.532 Forbrug: 2.861,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 A2015.



Adresse: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.566	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld bolig	kr.	14.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Husforsikring	kr.	5.761	I alt	kr.	7.541.850
Renovation	kr.	2.781			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	141			
Ejerudgift i alt 1 år		38.549			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.126 md./ 481.506 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.345 md./ 388.137 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: 31.01.2026
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: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	3.346.463	3.346.463	3.362.528	DKK	2,27	109.563	26,50	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:
Indbygningsovn: Gaggenau
Kogeplade: Gaggenau
Emhætte: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Siemens
Fryser: Samsung
Indbygget kaffemaskine: Gaggenau
Vaskemaskine: Siemens
Tørretumbler: Siemens

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 3.570.000.
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. [xxx.xxx].
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.570.000.
Heraf grundværdi produktionsjord kr. [xxx.xxx] og grundværdi øvrig jord kr. [xxx.xxx].

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

[Bolig enhedens 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 i 2024 og 2025.

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.



Adresse: Bavnevej 49, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 492250035
Ejerudgift/md.: kr. 3.212

Dato: 31.01.2026

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.

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