



REAL

Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.047	Grund m2	1.597
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **492250219**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

På Hovedgaden 77 i Løgstrup venter en særdeles indbydende og rummelig ejendom, som forener naturskønne omgivelser med en central placering tæt på alt det, der gør hverdagen nem og behagelig. Her får du en bolig, hvor komfort, kvalitet og beliggenhed går hånd i hånd – og hvor både inde- og udeliv er tænkt ind i helheden. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra vejen på en ugeneret grund, som giver en sjælden ro og privatliv, man ikke forventer midt i byen. Alligevel er du kun få minutters gang fra byens centrale faciliteter – skole, indkøb, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og offentlig transport. Det betyder, at du kan nyde en tilbagetrukket og naturskøn hverdag, uden at gå på kompromis med tilgængelighed og bekvemmelighed.

Boligen fremstår i meget flot og velholdt stand – både ude og inde. Her er ikke blot tale om en bolig, der er passet og plejet, men en ejendom hvor man straks mærker, at der er tænkt over detaljerne. Indretningen er lys og funktionel, med store vinduespartier, der skaber en behagelig atmosfære og et naturligt lysindfald. Boligens planløsning er oplagt for familier, par eller enlige med behov for god plads – både i dagligdagen og til fremtidige behov.

De mange kvadratmeter fordelt på 2 plan, er udnyttet med gode opholdsrum, rummelige værelser, hvoraf to er med hems og plads til eksempelvis kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Køkkenet ligger centralt i hjemmet og indbyder til fælles madlavning og samvær. Derudover er der god opbevaringsplads og praktiske løsninger, der gør hverdagen lettere. Her er der plads til den store eller sammenbragte familie, eller måske har du en pladskrævende hobby?

Udenfor byder haven på et grønt, roligt åndehul. Den er nem at holde og har både solrige terrasser og lækroge, der inviterer til udeliv det meste af året – Der er et rigt dyreliv og I kan følge med i årstidernes skiften lige udenfor vinduerne.

Kort sagt: Her får du en bolig, der ikke blot er i god stand, men også byder på en livsstil, hvor nærhed til natur, tryghed og praktiske faciliteter går op i en højere enhed. En ejendom med sjældne kvaliteter og en beliggenhed, der ikke ofte 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: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025



Terrasse



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse

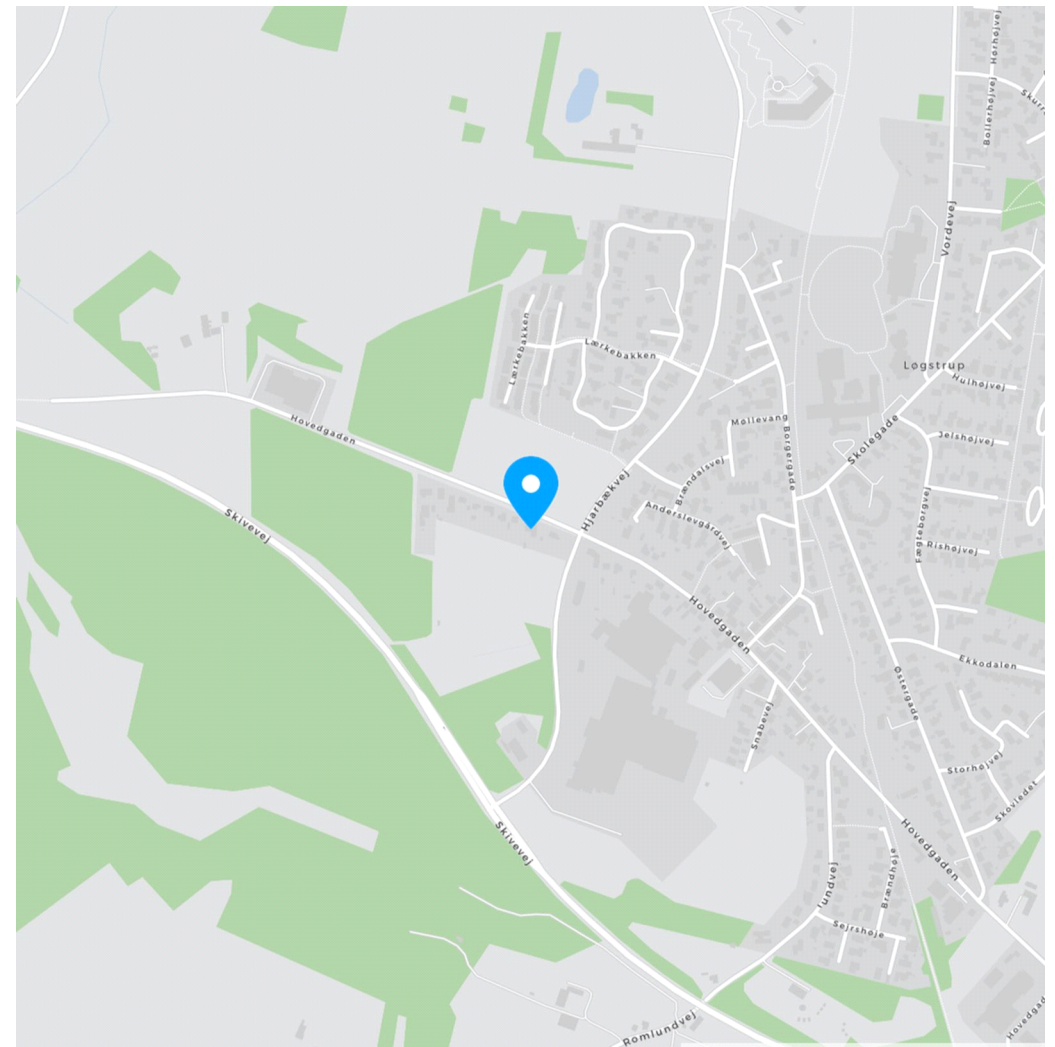
Adresse: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 y Fiskbæk By, Fiskbæk
BFE-nr.:	3452048
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.554.000 kr.
Grundværdi:	377.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.243.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.597 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Integreret Garage:	15 m ²
Udhus:	15 m ²
Drivhus:	8 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 29.12.1931 Dok om byggelinier mv

Nr. 1 lyst d. 29.12.1931 Dok om byggelinier 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: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos NEXT Online Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police: P5N0005721

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.006 Forbrug: 31.710,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 17.639,88

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

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. 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 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.



Adresse: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.204	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	6.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.522.281
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	114			
Ejerudgift i alt 1 år		24.564			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.204 md./ 158.450 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.681 md./ 128.173 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: 20.10.2025
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: Hovedgaden 77, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492250219
Ejerudgift/md.: kr. 2.047

Dato: 21.10.2025

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:

Ingen

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.760.000	1.827.549	1.805.299	DKK	2,95	72.995	26,75	3,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Blomberg
Køleskab: Blomberg
Vaskemaskine: LG
Tørretumbler: AEG
Quooker

Energimærkning:

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.

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