



REAL

Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	75
Kontantpris	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.701	Grund m2	869
Byggear	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **492250087**

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: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Fantastisk ejendom på Kølsenvej 53 med flot udsigt til Hjarbæk Fjord

Drømmer du om en bolig, der kombinerer naturens skønhed med funktionalitet og moderne komfort? Så er Kølsenvej 53 den perfekte ejendom for dig! Denne velholdte bolig byder på alt, hvad du kunne ønske dig og mere til.

Indvendigt byder boligen på hele 150 etagemeter, som er udnyttet optimalt. Den fulde kælder i boligstandard rummer både to gode disponible rum, et stort bryggers samt et praktisk badeværelse.

Muligheden for at tilføje et ekstra værelse i stueplan giver dig fleksibiliteten til at tilpasse boligen efter dine behov, uden at skulle gå på kompromis med det åbne og lyse køkken-alrum og stue. Her er der rig plads til både familieliv og gæstebesøg, og de åbne rum giver en følelse af frihed og lys.

Ejendommens store isolerede garage/værksted/hobbyrum er ideelt til diverse projekter. Ejendommen har ligeledes en rummelig carport og redskabsskur.

Ejendommen er i god stand og lige til at flytte ind i, så du kan begynde at nyde dit nye hjem med det samme. Her er der tale om en bolig, hvor alle 150 etagemeter er yderst brugbare, og hvor hver kvadratmeter er udnyttet til fulde.

Kølsenvej 53 er den ideelle bolig for dig, der ønsker en velholdt bolig med fantastiske muligheder, en smuk beliggenhed og masser af praktiske løsninger. Kom og oplev din drømmebolig!

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: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

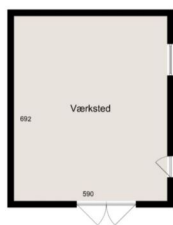
Dato: 31.01.2026



Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

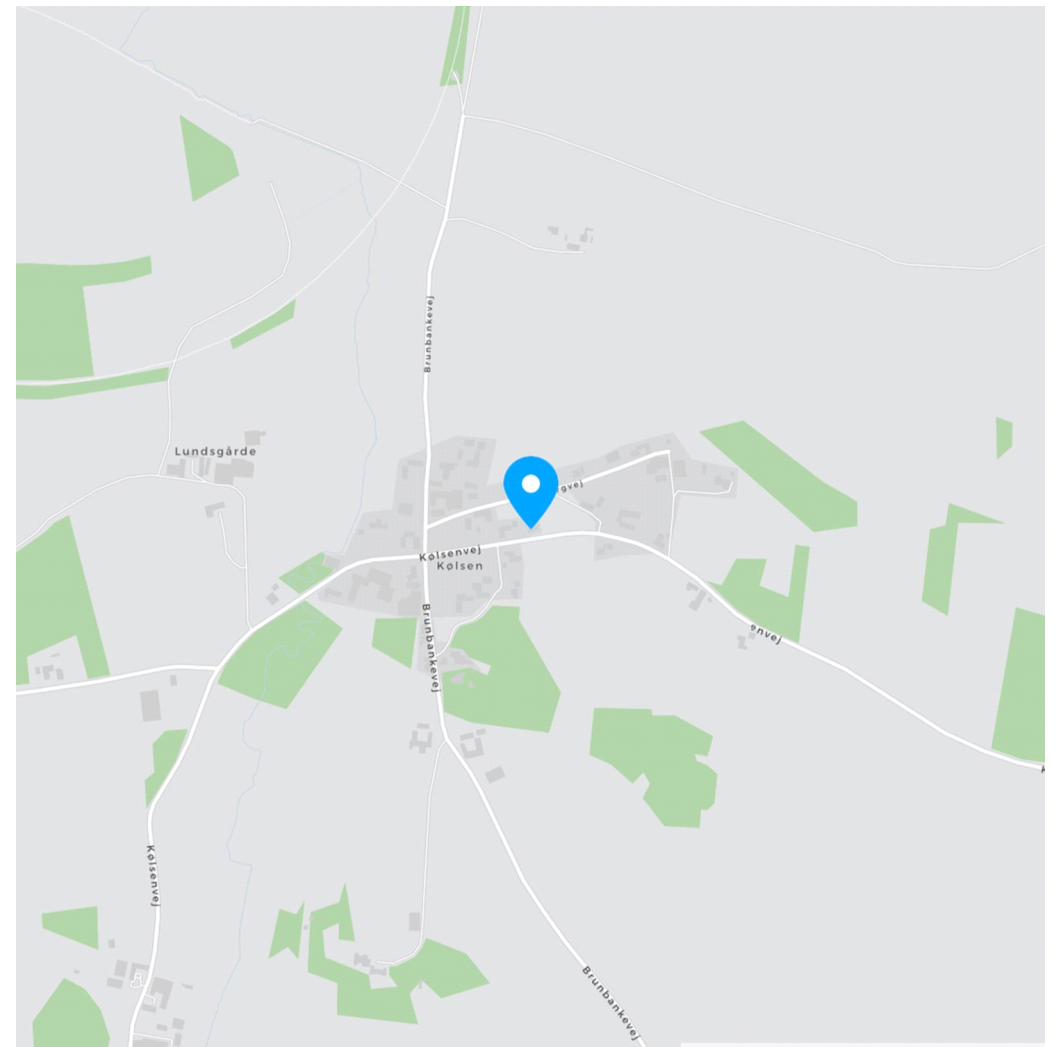
Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	62 e Kølsen By, Vorde m.fl.
BFE-nr.:	3456056
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.012.000 kr.
Grundværdi:	457.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	809.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	869 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Garage:	49 m ²
Udhus:	22 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.

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: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 2.337,00 l
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsoptstillingens 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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.129	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr. 4.204	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr. 7.236	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr. 2.781	I alt	kr.	1.110.450
Skorstensfejning	kr. 833			
Genbrugsgebyr	kr. 1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 89			

Ejerudgift i alt 1 år

20.414

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.925 md./ 71.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.775 md./ 57.296 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: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250087
Ejerudgift/md.: kr. 1.701

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:

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	620.200	620.200	567.465	DKK	1,5	60.731	12,25	3,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur: Asko
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Siemens
Køle-/fryseskab: LG
Vaskemaskine: Samsung
Tørretumbler: Samsung

Robotplæneklipper Husqvarna 105 medfølger.
Ladestander til el bil medfølger ikke.

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