

Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**128**
Kontant	**1.245.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.302**	Grund m^2	**743**
Byggeår/ombygget	**1977/1990**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **492260243**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492260243
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 29.10.2026



Velholdt familievilla med mulighed for op til fire værelser – rolig beliggenhed i Løgstrup

På en attraktiv og rolig beliggenhed i Løgstrup finder I denne flot velholdte villa, der fremstår indflytningsklar og byder på en særdeles fleksibel indretning. Her får I en bolig, der passer perfekt til både den unge familie, parret eller dem, der ønsker god plads med mulighed for at tilpasse boligen efter behov.

Boligen fremstår flot løbende vedligeholdt og moderniseret med bl.a. et nyt Designa Køkken i 2023. Nye vinduer, døre, gulve, lofte samt efterisoleret i 2016 - Altså yderst indflytningsklar.

Du bydes velkommen via en indbydende entré samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Husets soveværelse har tidligere været indrettet som to separate værelser og kan med få ændringer nemt reetableres, hvis behovet for ekstra værelser opstår. Derudover findes endnu et godt værelse. Det flotte og rummelige køkken/alrum udgør boligens naturlige samlingspunkt og ligger i åben forbindelse med den store opholdsstue. Stuen er indrettet med en hyggelig vinkel, som giver masser af plads til både spise- og sofaafdeling. Samtidig er der så god plads, at der uden de store ombygninger kan etableres endnu et værelse, så boligen kan rumme hele fire soverum. Fra både stuen og køkken/alrummet er der direkte udgang til en dejlig havestue, som forlænger udesæsonen og skaber et skønt opholdsrum med udsigt til haven. Boligen rummer desuden et pænt flisebadeværelse med bruseniche samt et praktisk gæstetoilet.

Til ejendommen hører en garage med tilhørende redskabsrum, der giver gode muligheder for både parkering, værksted og opbevaring.

Her får I en velholdt villa med en attraktiv planløsning, gode udvidelsesmuligheder og en fredelig beliggenhed i et velfungerende lokalsamfund med kort afstand til skole, indkøb, fritidsaktiviteter og naturskønne omgivelser.

En indflytningsklar bolig med masser af muligheder – og et rigtig godt køb.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

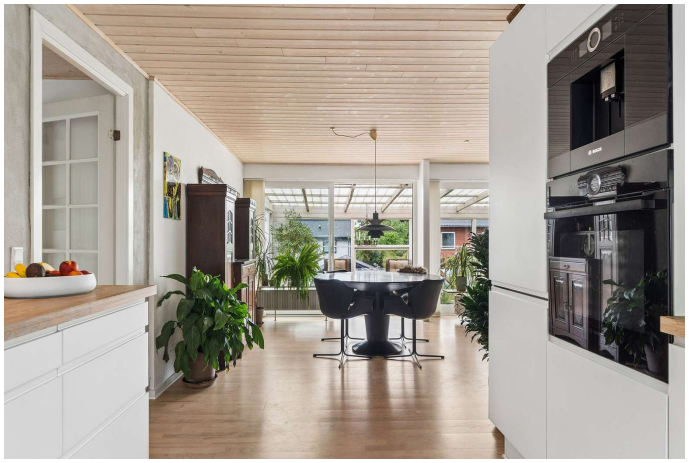
Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492260243
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 29.10.2026



Flot Designa køkken fra 2023



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Stue med fantastisk lysindfald + udgang til udestue.



I alt 2 værelser - let mulighed for 3 værelser.



I alt 2 lyse toiletter og 1 badeværelse.



Hyggelig udestue med udsigt over haven/området.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

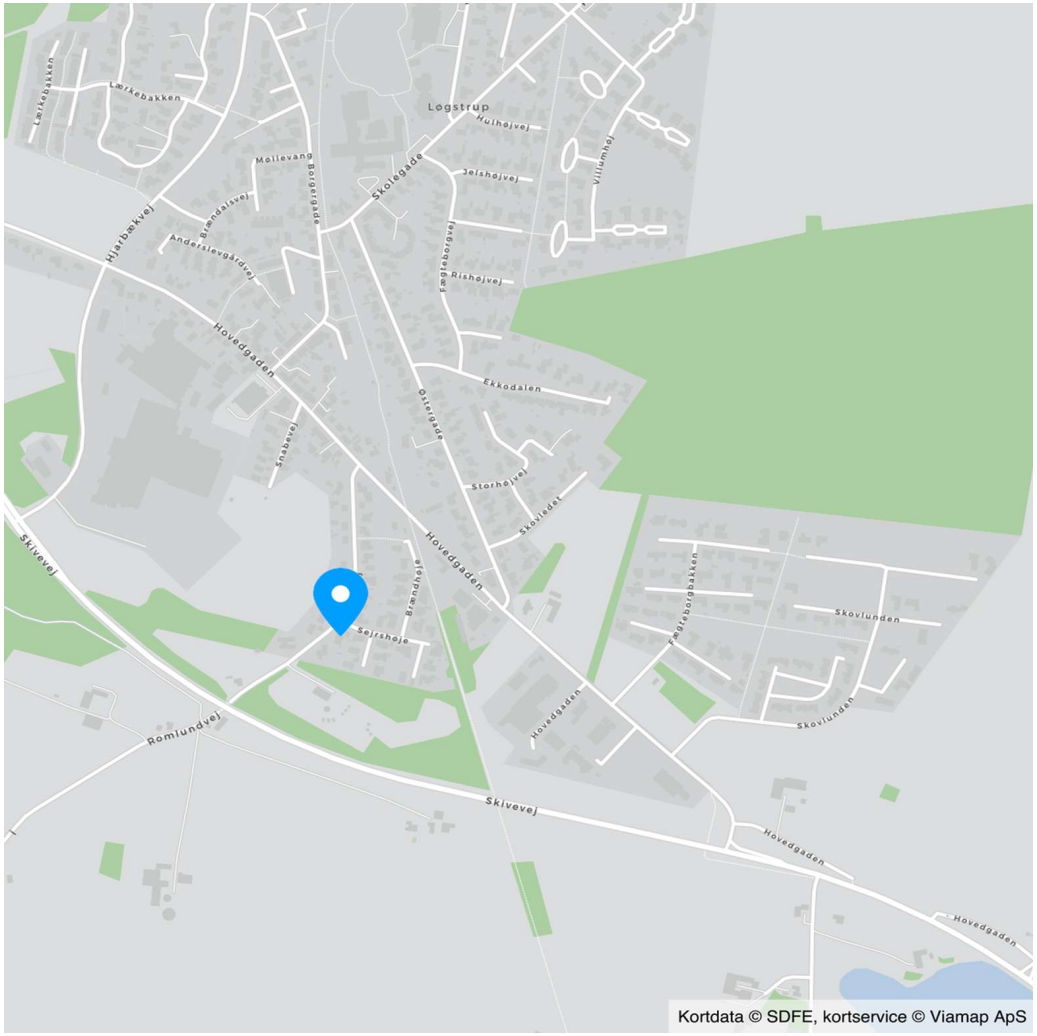
Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492260243
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 29.10.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492260243
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6cø Fiskbæk By, Fiskbæk
BFE-nr.:	3452018
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.043.000
Grundværdi:	269.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	834.400
Grundlag for grundskyld:	215.200

Arealer**

Grundareal:	743 m²
Boligareal i alt:	128 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	27 m²
Carport:	20 m²
Udhus:	8 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 16.11.1967 - Dok om oversigt mv

Planer
Kommuneplan LØGS.B4.08 - Løgstrup Blandede boliger

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

Emhætte (Bosch), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch, Indbygningsovn), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine, Tørretumbler, Integreret kaffemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492260243
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gavmild Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 17.760 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme for perioden fra 01.08.2024 til 31.08.2025 er kr 11.135.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 492260243
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.255
Grundskyld	kr.	2.475
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.705
Grundejerforening (Valgfrit)	kr.	700
Husforsikring	kr.	4.484
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.619

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
I alt	kr.	1.254.350

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.349 md. / 88.186 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.784 md. / 69.406 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sejrshøje 2, 8831 Løgstrup Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 492260243 Ejerudgift/md.: kr. 1.302	Dato: 29.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.086.000
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000
Nr. 4: hovedstol kr. 198.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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