



REAL

Engedalvej 2, Låstrup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	168
Kontantpris	1.395.000	Andre bygninger	208
Ejerudgift	2.184	Grund ha	2,2369
Byggear/ombygget	1900/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **492260011**

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: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Engedalvej 2 - her udbydes denne helt særlige landejendom med en enestående og ugeneret beliggenhed midt i det smukke og naturskønne landskab med den mest betagende udsigt over Simested Ådal. Her får du naturen helt tæt på og en ro, der sjældent findes, samtidig med at ejendommen er omgivet af hele 2,2 ha jord, hvilket giver ideelle muligheder for mindre dyrehold såsom heste eller får – eller blot masser af plads og frihed omkring boligen.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1900, men fremstår i dag i en tidssvarende og velfungerende stand efter en omfattende renovering i 1979, som danner grundlag for størstedelen af boligen. Hjemmet er løbende vedligeholdt og moderniseret, senest med nye træ/alu-vinduer i 2020, hvilket sikrer både et godt lysindfald og en moderne komfort. Boligen rummer i alt 168 m² og er indrettet i ét plan, hvilket giver en særdeles anvendelig og overskuelig planløsning.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse køkken og stue i åben forbindelse, hvor brændeovnen skaber en hyggelig atmosfære, og de store vinduespartier lader den storslåede udsigt blive en integreret del af indretningen. Herfra er der direkte udgang til en skøn syd-vestvendt udsigtterrasse, hvor du kan nyde solen og det åbne landskab fra morgen til aften. Dertil kommer fire gode værelser, to badeværelser med gulvarme samt en funktionel baggang, der gør hverdagen nem og praktisk. Til ejendommen hører endvidere en ca. 160 m² lade, carport, fyrrum med træpillefyr fra 2020 samt udhus, som tilsammen giver gode anvendelsesmuligheder – hvad enten behovet er opbevaring, værksted eller faciliteter til dyrehold.

Ejendommen er beliggende i Låstrup, en aktiv landsby og en del af Fjordklyngen, hvor fællesskab og lokalt engagement er i højsædet. Her er cykelsti hele vejen til Skals, som byder på alt, hvad hverdagen kræver i form af indkøb, skole, daginstitutioner og fritidstilbud.

Alt i alt er der tale om en ejendom med en usædvanlig smuk og naturskøn beliggenhed, masser af muligheder og en bolig i ét plan, der sjældent udbydes – en ejendom, der uden tvivl skal opleves.

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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026



Lys og indbydende spise- og opholdsstue med fantastisk udsigt.



Køkkenet er i delvis åben forbindelse til alrum og stuen.



I stuen kan bl.a. nydes lyden af den knitrende brændeovn.



I alt 4 gode værelser



2 badeværelser med gulvvarme



2,2 ha jord og en fantastisk udsigt fra ejendommen.

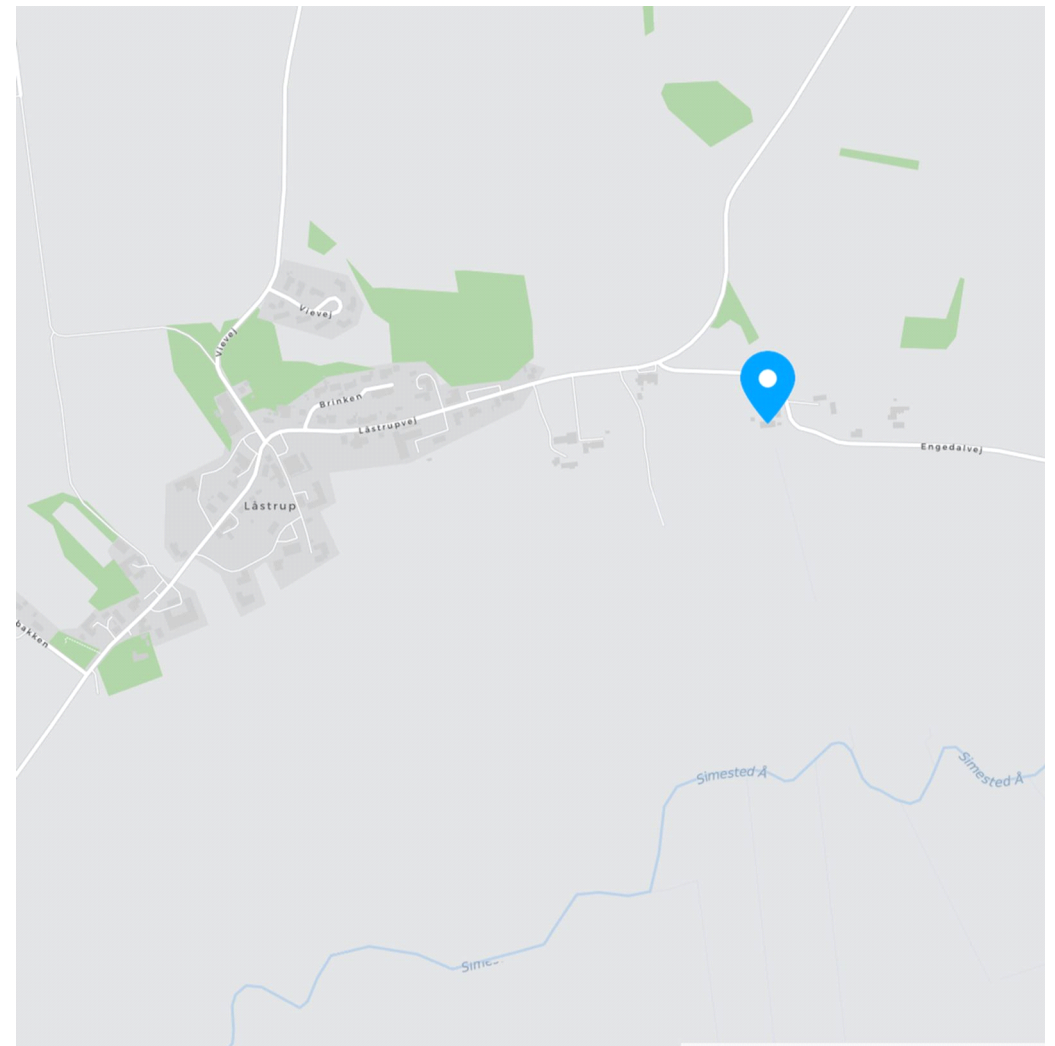
Adresse: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
11 a V. Låstrup By, Låstrup	1,2443 ha	0 m ²
3 b Ø. Låstrup By, Låstrup	0,9926 ha	1.280 m ²
Arealer i alt	2,2369 ha	1.280 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	48 m ²	
Nr. 3 Engedalvej 2	160 m ²	
Bygningsareal i alt	208 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Nedsivningsanlæg

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 ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

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

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 11 a V. Låstrup By, Låstrup m.fl.
BFE-nr.: 1432661
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1900/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 826.000 kr.
Grundværdi bolig: 443.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 660.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 2,2369 ha
- heraf vej 1.280 m²
Boligareal i alt: 168 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 160 m²
Garage: 18 m²
Udhus: 30 m²

* 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.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.03.1875 - Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 3B
Nr. 2 lyst d. 18.08.1999 - Tillægstekst Dok om vandedledning mv, vedr 4 E

Tilbehør:

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

- 1 Komfur: Gram
- 1 Emhætte: Akpo
- 1 Opvaskemaskine: Miele
- 1 Køleskab: Wasco fra 2025

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien for landbrugsforsikring i 2026 er 9.266 kr om året + øvrige bygninger 2.338kr om året = i alt kr. 11.604

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 4.113,00 kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærke er det beregnede årlige varmekonsum i alt kr. 13.600, fordelt med 12.400 kr (træpiller) og 1200 kr (el til opvarmning).

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 D.



Adresse: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld bolig	kr. 4.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Husforsikring	kr. 11.604	I alt	kr.	1.405.250
Renovation	kr. 3.887	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr. 1.696			
Genbrugspladsgebyr	kr. 1.350			
Rottebekæmpelse	kr. 228			

Ejerudgift i alt 1 år

26.210

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.540 md./ 90.482 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.076 md./ 72.917 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: 29.01.2026
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: Engedalvej 2, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 30.01.2026

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.201.779	1.201.779	1.202.592	DKK	4	79.680	28,50	4,75			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]
[Den 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.

Efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2022 og frem 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.
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