

REAL



Violvej 4, 9670 Løgstør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	915	Grund m2	811
Byggeår/ombygget	1964/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **466001963**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

Salgsopstilling

Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Violvej 4 – en charmerende og indflytningsklar villa beliggende i et roligt og familievenligt kvarter i Løgstør. Her får du 147 m² velfordelte boligkvadratmeter, en god kælder samt en skøn grund på 811 m². Et oplagt valg for både børnefamilien, parret eller dig, der ønsker god plads og en bolig, hvor alt løbende er renoveret, taget er bla. kun et par år gammelt.

Boligen byder på en lys og indbydende atmosfære med et flot åbent opholdsrum, hvor stue og køkken/alrum er samlet i ét – perfekt til både hverdagslivet og hyggelige stunder med gæster. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald, og fra stuen er der direkte adgang til en rummelig træterrasse, som indbyder til grill, solbadning og afslapning i de lune måneder.

Køkkenet fremstår moderne og funktionelt med god skabsplads og en naturlig forbindelse til både spiseplads og stue. Herudover rummer boligen tre gode værelser, herunder et lyst forældresoveværelse, to rummelige børneværelser samt yderligere et værelse/kontor. Badeværelset er pænt og tidløst med lyse materialer. I kælderen finder du ekstra plads til opbevaring, hobby eller værksted – og derudover er der et praktisk bryggers med god arbejdsplads, vaskefaciliteter og ekstra opbevaring.

Udendørs får du en dejlig ugeneret have med gode kroge til leg, afslapning og udeliv. Den store terrasse binder ude og inde smukt sammen og gør huset oplagt til dig, der sætter pris på en nem og brugervenlig have.

Vil du have en ejendom hvor vedligeholdelsen på huset er et minimum - så er det nu du skal slå til.

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: Kalle Lund Andersen

Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026



Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026



Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026



Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026



Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 90 bæ Løgstør Markjorder
BFE-nr.: 5557485
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964/1985

Arealer*

Grundareal: 811 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 93 m²
Garage: 38 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1997 lbnr. 7098-74 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Filnavn: 74_N_647

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.082.000 kr.
Grundværdi: 237.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 865.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 Emhætte, 1 Kogeplade, 1 Opvaskemaskine, 1 Ovn, 1 Vaskemaskine, 1 tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.193 Forbrug: 27,09 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i 2024 var: 20.999,75.-

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Udgift til skøde

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Separatkloakering:

Der er på nuværende tidspunkt ved at blive lavet 2- strengs kloak på vejen tilhørende boligen.

Adresse: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.415	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.763	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Renovation	kr.	4.069	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Skorstensfejning	kr.	652	I alt	kr.	1.512.676
Rottebekæmpelse	kr.	87			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

10.985

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.076 md./ 96.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.441 md./ 77.296 år v/26,90%

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: Violvej 4, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001963
Ejerudgift/md.: kr. 915

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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

RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomsstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsjendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.