



REAL

Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	294
Kontantpris	4.695.000	Andre bygninger	256
Ejerudgift	2.395	Grund ha	9,9999
Byggeår/ombygget	1900/2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492250308**

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 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Drømmeejendom med udsigt over Skals Enge og fjorden – Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup

Drømmer du om livet på landet med plads, ro og natur omkring dig – men stadig med kort afstand til byen? Så er denne flotte landejendom et oplagt valg. Her får du en sjælden mulighed for at overtage en særdeles charmerende og velholdt landejendom med en skøn kuperet grund på næsten 10 hektar – idyllisk beliggende blot ca. 10 minutters kørsel fra Viborg by.

Ejendommen er naturskønt beliggende og fremstår harmonisk og indbydende med et flot helhedsindtryk, hvor både boligen og de omkringliggende bygninger er i god stand og passer smukt ind i landskabet. Her er masser af luft, ro og en fantastisk udsigt ud over Skals Enge og fjorden.

For hesteentusiasten er faciliteterne helt i top – ejendommen rummer gode hestebokse, en ridebane samt fine folde og store grønne arealer, der giver optimale forhold for hestehold og udeliv.

Boligen fremstår flot og velholdt med en charmerende landlig atmosfære og moderne bekvemmeligheder. Fra huset er der en fantastisk udsigt over de omkringliggende marker og landskabet – et sted, hvor du virkelig kan nyde stilheden og naturens rytme.

Opvarmningen sker via varmepumpe, hvilket sikrer en økonomisk og energivenlig drift.

Her får du kort sagt den perfekte kombination af landlig idyl, funktionelle faciliteter og en attraktiv beliggenhed tæt på Viborg.

Et sted hvor natur, dyreliv og livskvalitet går hånd i hånd.

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 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

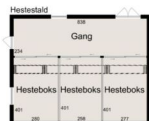
Dato: 31.01.2026



Adresse: Kølsenevej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

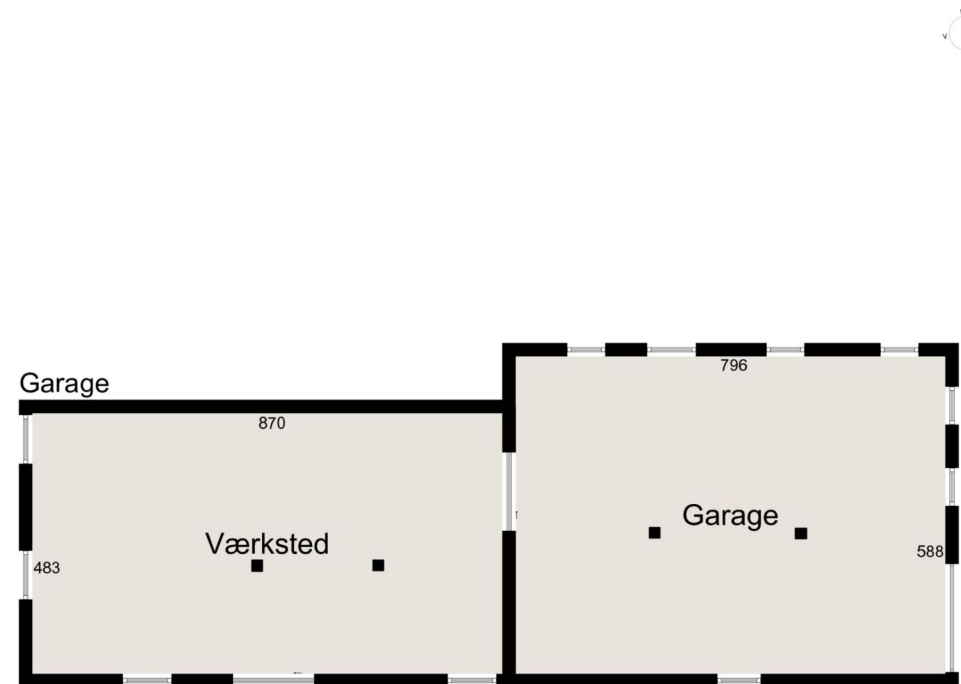
Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

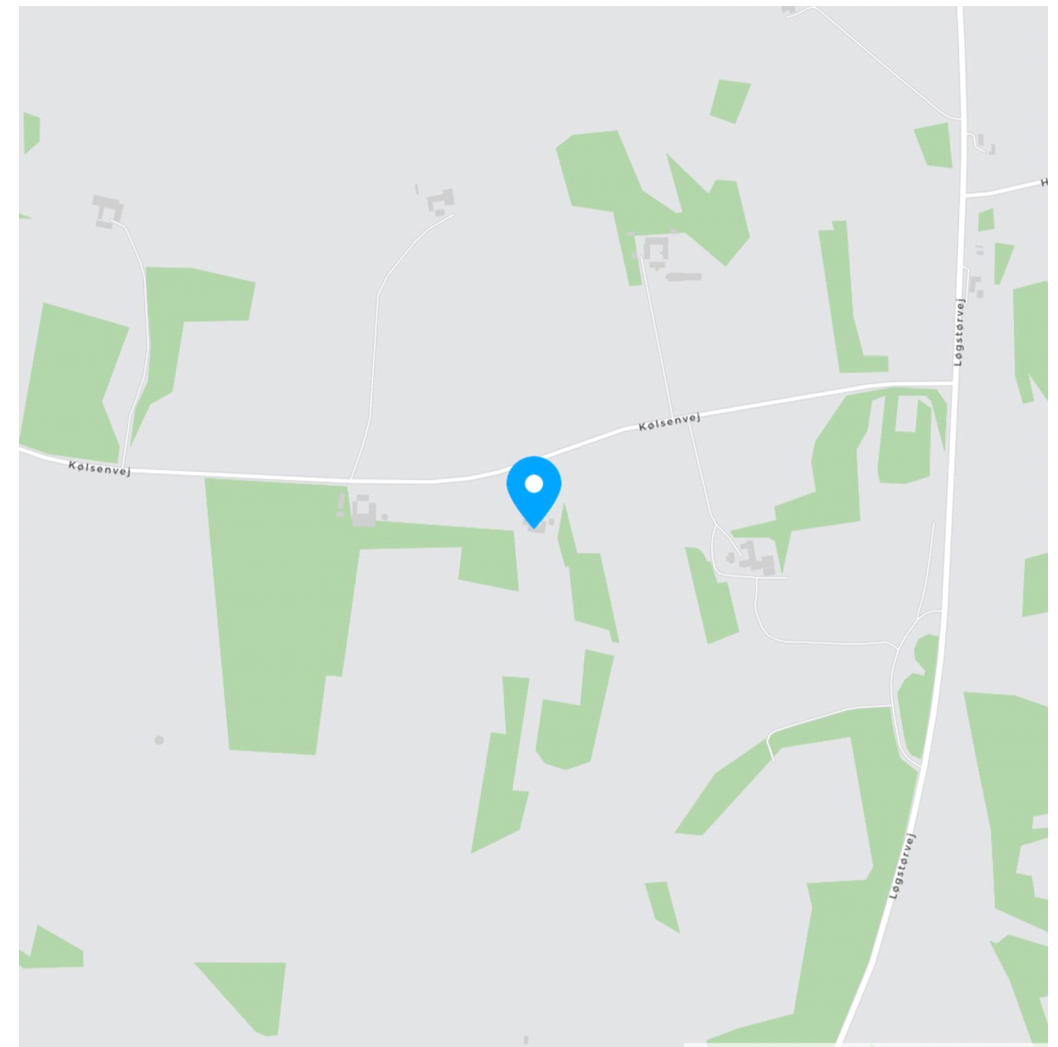
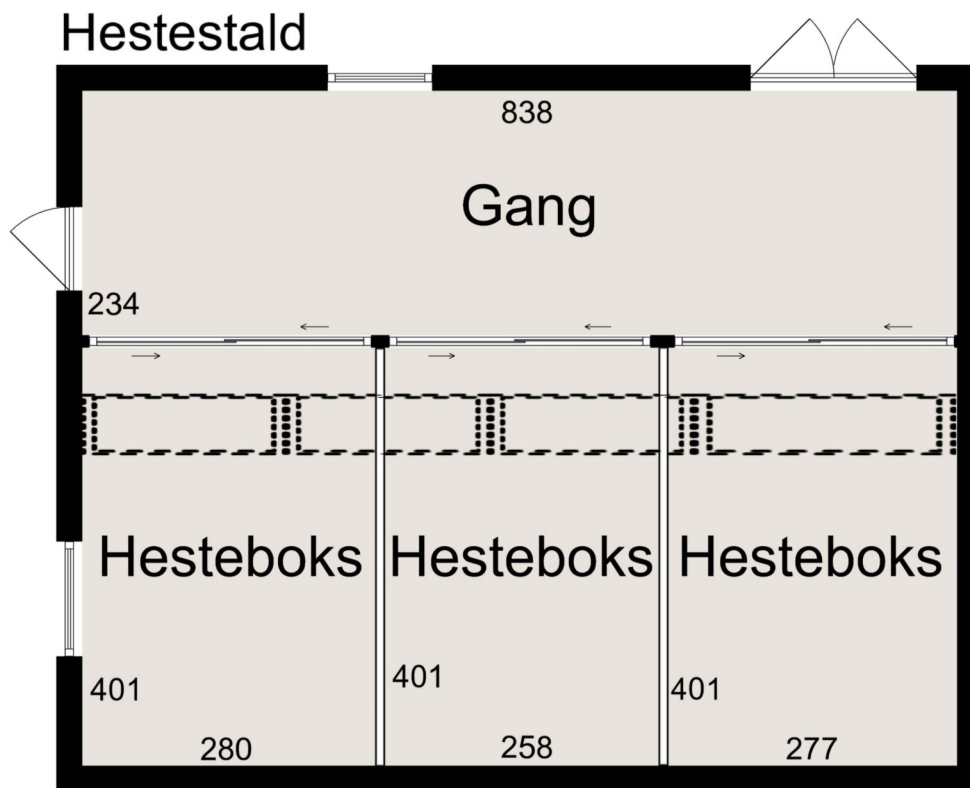


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

13 b Kølsen By, Vorde

Arealer i alt

Areal

9,9999 ha

9,9999 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Kølsenvej 64

Nr. 3 Kølsenvej 64

Nr. 4 Kølsenvej 64

Bygningsareal i alt

Areal

144 m²

60 m²

52 m²

256 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☒ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

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

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Se forpagtningsaftale.

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	13 b Kølsen By, Vorde
BFE-nr.:	8837910
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1900/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.666.000 kr.
Grundværdi bolig:	345.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	338.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.132.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	9,9999 ha
Boligareal i alt:	294 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	114 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Uopvarmet gildesal:	67 m ²
Driftsbygninger m.v.:	256 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.409 Forbrug: 9.410,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det anslåede varmemeforbrug udgør ca. kr. 14.600.

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 A2010.



Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.877	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld bolig	kr. 64	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Husforsikring	kr. 13.102	I alt	kr.	4.725.050
Renovation	kr. 2.781			
Skorstensfejning	kr. 614			
Genbrugsgebyr	kr. 1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 161			

Ejerudgift i alt 1 år 28.740

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.163 md./ 301.958 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.283 md./ 243.396 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 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

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:
---	---------------------------------

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
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.500.000	2.500.000	2.513.037	DKK	2,3	80.040	26,50	3,06	262.596		Nej	
Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån	Obligationslån	897.000	897.000	902.287	DKK	2,3	36.529	26,50	3,95	88.333		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:
Indbygningsovn: Siemens
Kogeplade med emfang: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: Siemens
Fryseskab: Vestfrost
Køle-/fryseskab: Vestfrost
Vaskemaskine: ASKO
Tørretumbler: Grundig

Andre forhold af væsentlig betydning:
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 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 og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.666.000.
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 7.000.
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 345.000.
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 338.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - BOLIG



Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 31.01.2026

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

[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