

Engedalvej 2, Låstrup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**168**
Kontant	**1.295.000**	Andre bygninger	**208**
Ejerudgift	**2.165**	Grund ha	**2,2369**
Byggeår/ombygget	**1900/1979**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **492260011**

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: Engedalvej 2, Låstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 15.11.2026



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 gulvvarme 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

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

Adresse: Engedalvej 2, Låstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

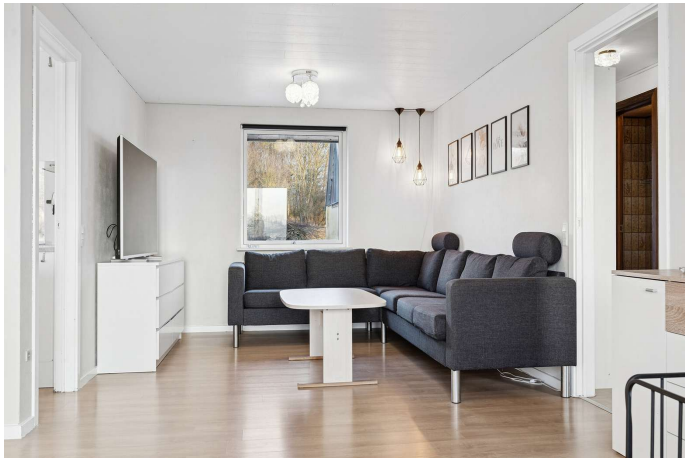
Dato: 15.11.2026



Lys og indbydende spise- og opholdsstue med fantastisk



Køkkenet er i delvis åben forbindelse til alrum og stuen.



I stuen kan bl.a. nydes lyden af den knitrende brænde-



I alt 4 gode værelser





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

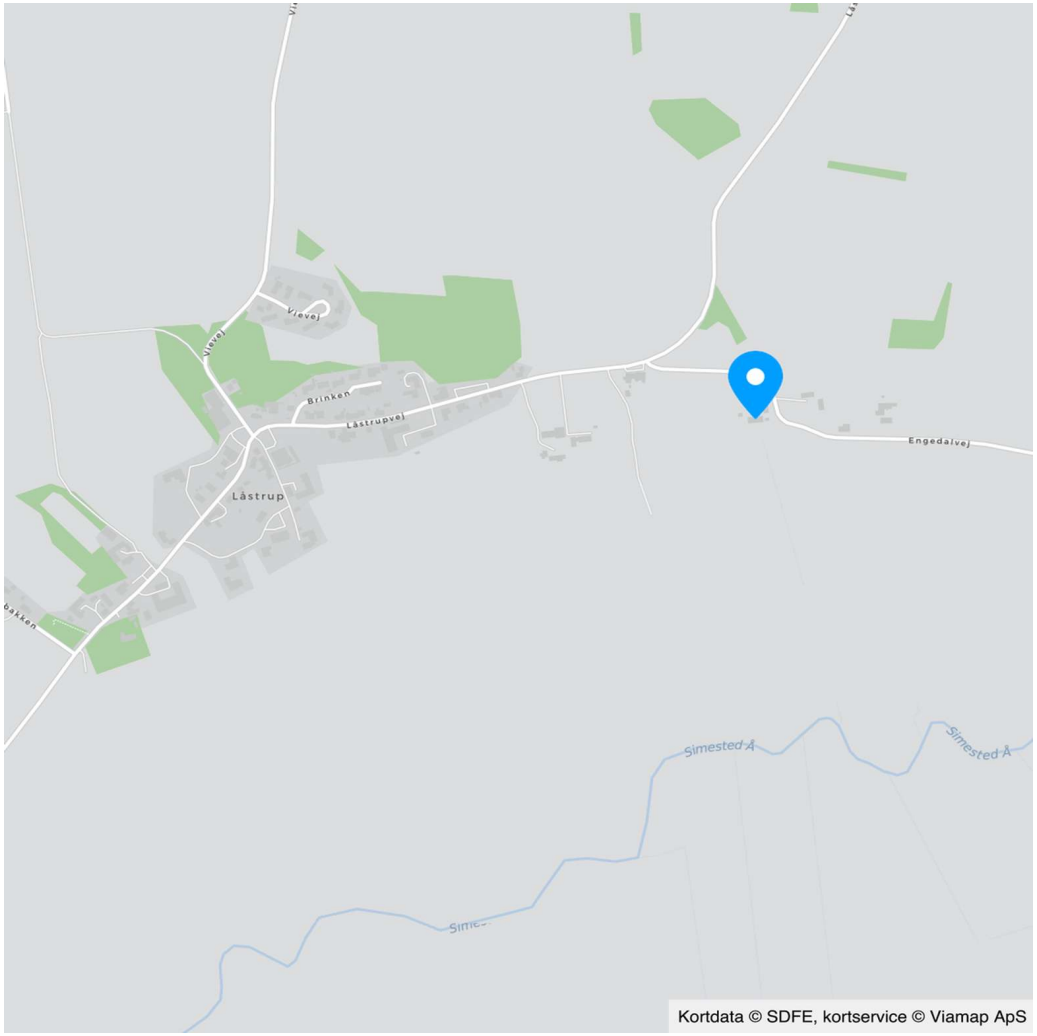
Adresse: Engedalvej 2, Låstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Engedalvej 2, Låstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Fritidslandbrug
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3b Ø. Låstrup By, Låstrup m.fl.
BFE-nr.:	1432661
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	826.000
Grundværdi:	443.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	660.800
Grundlag for grundskyld:	354.400

Arealer**

Grundareal:	2,2369 ha
- heraf vej	1.280 m^2
Boligareal i alt:	168 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	160 m^2
Udhus:	30 m^2

** 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: 04.03.1875 - Dok om færdselsret mv, Vedr 3B
- Nr. 2: 18.08.1999 - Dok om vandledning mv, vedr 4 E

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

1 Komfur: Gram1 Emhætte: Akpo1 Opvaskemaskine: Miele1 Køleskab: Wasco fra 2025

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: Engedalvej 2, Låstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 4.113 kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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

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: Engedalvej 2, Låstrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492260011
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.370
Grundskyld	kr.	4.076
Samlet ejendomsbidrag 2026	kr.	6.933
Landboforsikring	kr.	11.604
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.983

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
I alt	kr.	1.304.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 7.325 md. / 87.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.868 md. / 70.410 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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. 3: hovedstol kr. 1.235.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000
Nr. 5: hovedstol kr. 9.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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

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.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3b - Ø. Låstrup By, Låstrup	0,9926 ha	1.280 m²
11a - V. Låstrup By, Låstrup	1,2443 ha	0 m²
Areal i alt	2,2369 ha	1.280 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Engedalvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/1979	168 m²	168 m²
Nr. 2 - Engedalvej 2 - Garage	1900/1979	18 m²	
Nr. 3 - Engedalvej 2 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	160 m²	
Nr. 4 - Engedalvej 2 - Udhus	1946	30 m²	
Bygningsareal i alt		376 m²	168 m²

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

Forsikringsforhold
Selskab: GF Forsikring Viborg

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Engedalvej 2 - Stuehus til landbrugsejendom	Svamp, Insekt, Rørskade

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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