



REAL

Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	294
Kontant	4.495.000	Andre bygninger	52
Ejerudgift	2.654	Grund ha	9,9999
Byggeår/ombygget	1900/2007	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **492250308**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026



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 - Ejendommen har desuden et Energimærket A2010.

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. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

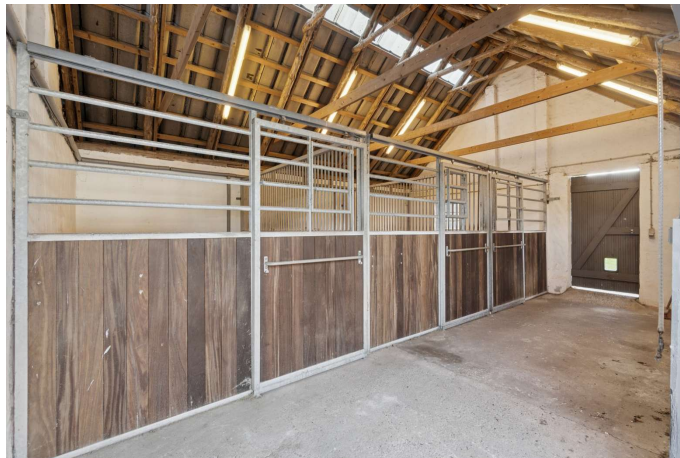




Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

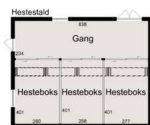




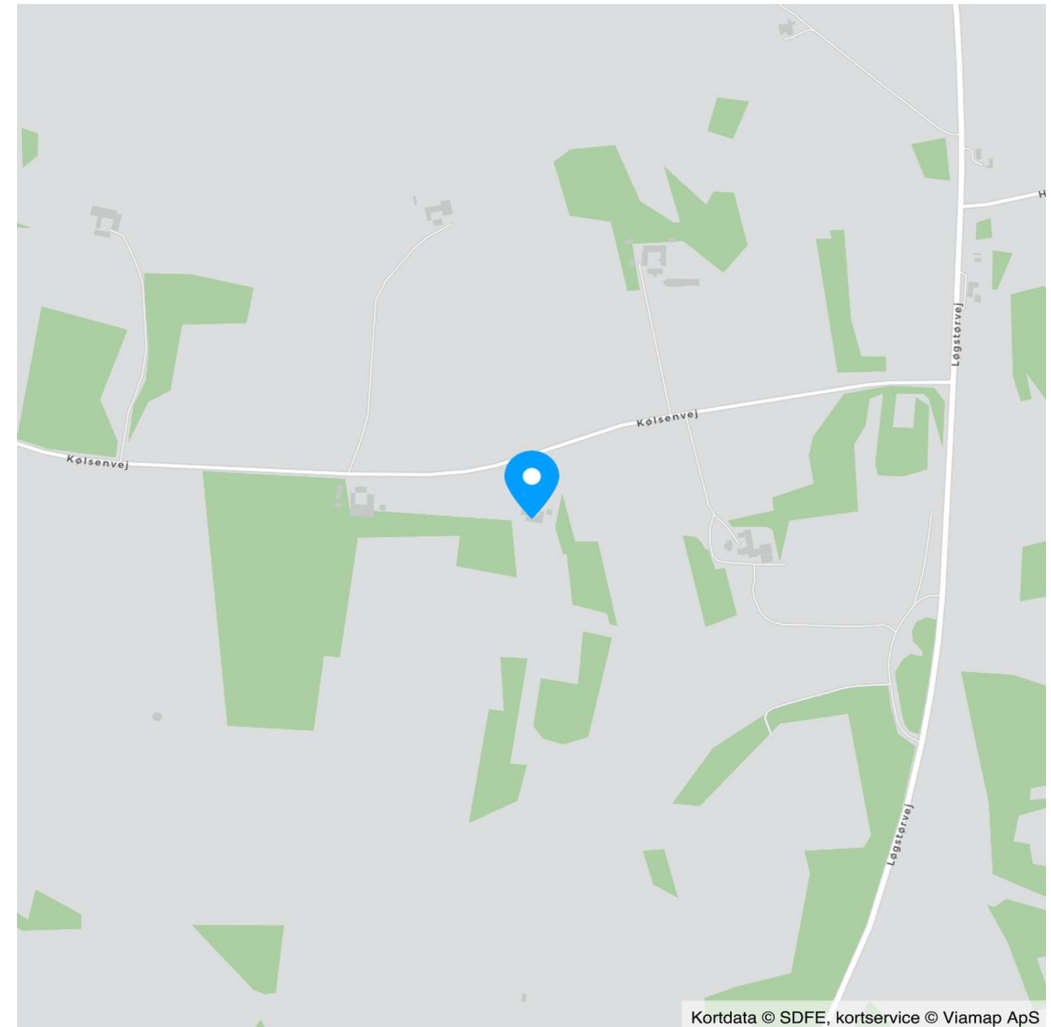
Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 13b Kølsen By, Vorde
BFE-nr.: 8837910
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.666.000
Grundværdi bolig: 345.000
Grundværdi produktionsjord: 338.000
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.132.800
Grundlag for grundskyld bolig: 276.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 9,9999 ha
Boligareal i alt: 294 m²
- heraf Stuehus til landbrugsejendom 269 m²
- heraf Lade til halm, hø mv. 25 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Udhus: 52 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Indbygningsovn: SiemensKogeplade med emfang: SiemensOpvaskemaskine: SiemensKøleskab: SiemensFryseskab: Vestfrost Køle-/fryseskab: VestfrostVaskemaskine: ASKO Tørretumbler: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.409 Forbrug: 9.410 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 varmekonsum 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 salgssopstillingens 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. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.877	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	3.174	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	4.523.850
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	161			
Husforsikring	kr.	13.104			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.852			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.578 md. / 294.935 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.690 md. / 236.280 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

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:

Forening/laug

Navn: Kølsen Borgerforening
Pligt til medlemskab: Nej

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

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 grundskyldsbetalinger 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



Adresse: Kølsenvej 64, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250308
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 06.04.2026

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
13b - Kølsen By, Vorde	9,9999 ha	0 m ²
Areal i alt	9,9999 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Kølsenvej 64 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/2007	269 m ²	269 m ²
Nr. 2 - Kølsenvej 64 - Lade til halm, hø mv.	1933	236 m ²	25 m ²
Nr. 3 - Kølsenvej 64 - Maskinhus, garage mv.	1950	60 m ²	
Nr. 4 - Kølsenvej 64 - Udhus	1933	52 m ²	
Bygningsareal i alt		346 m ²	294 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Landbrug Kundecenter Topdanmark Forsikring A/S

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Kølsenvej 64 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Kølsenvej 64 - Lade til halm, hø mv.	
Nr. 3 - Kølsenvej 64 - Maskinhus, garage mv.	

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Se lejekontrakt.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja

Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Se forpagtningaftale.

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

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