

REAL



Villumhøj 52, 8831 Løgstrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.197	Grund m ²	988
Byggeår	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **492260125**

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: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026



Velkommen til Villumhøj 52 i Løgstrup – en moderne og indbydende villa i ét plan, beliggende i et attraktivt og børnevenligt område.

Her bor du i rolige omgivelser med kort afstand til både skole, indkøb og naturskønne områder. Den nærliggende skov og fjorden ved Hjarbæk giver rig mulighed for gode naturoplevelser året rundt – perfekt til både gåture, løb og familietid i det fri.

Villaen er fuldmuret og fremstår stilren og moderne med en integreret garage der også byder på et stort loftrum, som både er praktisk og æstetisk flot integreret i boligens udtryk. Boligen er opført med fokus på komfort og indeklima, og der er gulvvarme overalt samt ventilationsanlæg, hvilket sikrer et behageligt og sundt indeklima året rundt.

Indvendigt mødes du af en lys og rummelig atmosfære med loft til kip, der skaber en fantastisk rumfornemmelse. De flotte Troldekt-lofter med indbyggede spots bidrager til både god akustik og et eksklusivt udtryk.

Boligens hjerte er de åbne opholdsrum, hvor køkken, alrum og stue smelter naturligt sammen og danner de perfekte rammer for både hverdag og samvær. Her er masser af lysindfald og god plads til både familie og gæster.

Planløsningen byder på et rummeligt soveværelse samt tre gode værelser (Heraf to med hems), der kan indrettes som børneværelser, kontor eller hobbyrum – ideelt til den moderne families behov. De endvidere 2 gode badeværelser.

Udendørs får du en dejlig, lukket have, som er nem at holde og samtidig giver trygge rammer for leg og afslapning. Her er plads til både trampolin, grill og hyggelige stunder på træterrassen mod syd og vest, og på den anden terrasse mod øst.

En gennemført og indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker moderne komfort i naturskønne omgivelser.

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: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Hems



Adresse: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

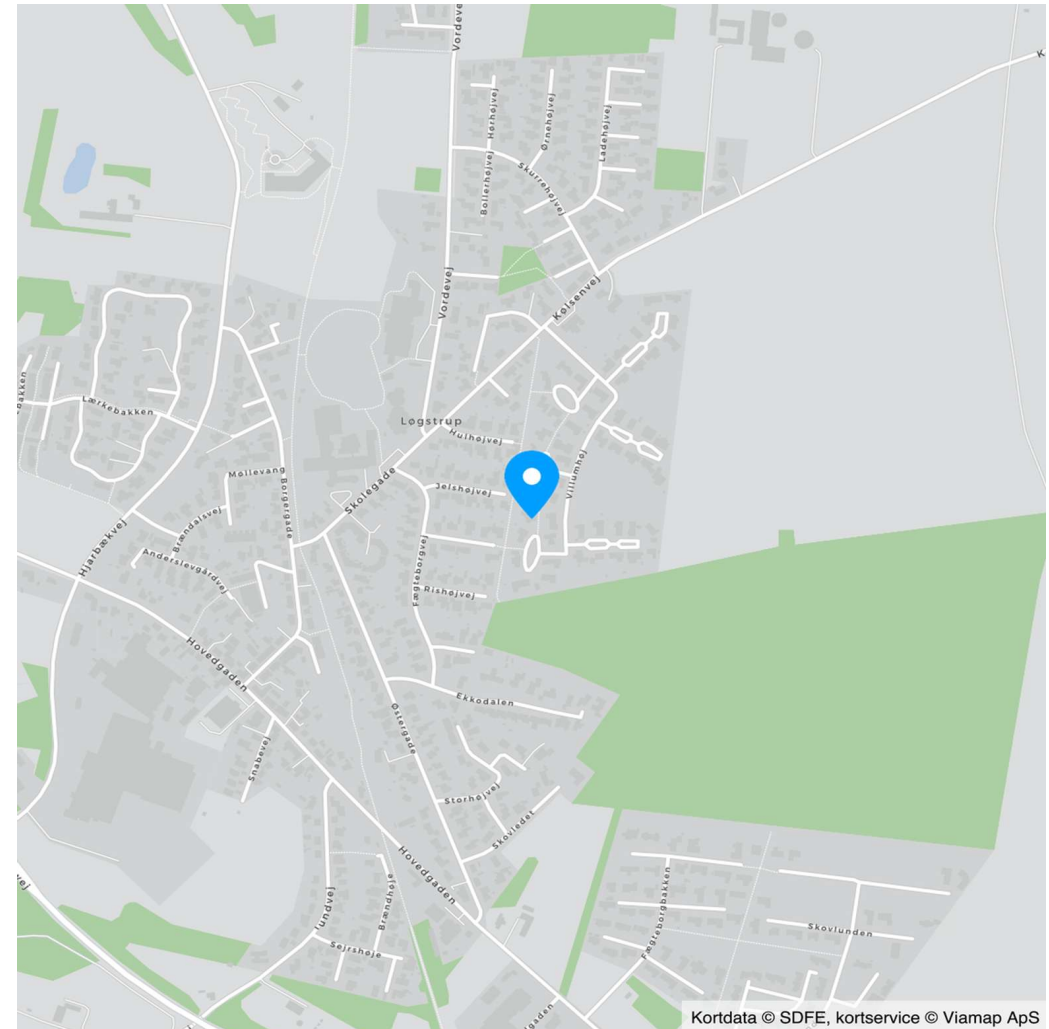
Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1eb Vorde By, Vorde
BFE-nr.: 9120844
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.445.000
Grundværdi: 473.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.956.000
Grundlag for grundskyld: 378.400

Arealer**

Grundareal: 988 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 49 m²
Udhus: 34 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

- Nr. : 09.04.2026 -
- Nr. 1: 23.01.2003 - Dok om byggepligt, tilbageskødning samt for- bud mod videresalg mv
- Nr. 2: 29.01.2003 - Dok om pligt til tilslutning til og medlems- skab af fællesantenneanlæg (hybridnet) m.v.

Planer

Kommuneplan LØGS.B4.02 - Løgstrup Blandede boliger
Lokalplan LP134 - Boligområde ved Fægteborg i Løgstrup

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.469 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.976	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.352	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.660	I alt	kr.	3.014.850
Genbrugsgebyr	kr.	1.350			
Skorstensfejer	kr.	639			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	201			
Grundejerforening	kr.	1.800			
Husforsikring	kr.	4.388			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.365			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.405 md. / 196.859 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.142 md. / 157.699 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: Villumhøj 52, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260125
Ejerudgift/md.: kr. 2.197

Dato: 09.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

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

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorizont på kloakseparering.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Ladestander

Det er muligt at overtage nuværende ladestander på ejendommen.

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