

REAL



## Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup

|            |                |                      |            |
|------------|----------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>   | Bolig m <sup>2</sup> | <b>75</b>  |
| Kontant    | <b>995.000</b> | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.619</b>   | Grund m <sup>2</sup> | <b>869</b> |
| Byggeår    | <b>1957</b>    | Energimærke          | <b>D +</b> |

Sagsnr. **492250087**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026



Fantastisk ejendom på Kølsenvej 53 med flot udsigt til Hjarbæk Fjord

Drømmer du om en bolig, der kombinerer naturens skønhed med funktionalitet og moderne komfort? Så er Kølsenvej 53 den perfekte ejendom for dig! Denne velholdte bolig byder på alt, hvad du kunne ønske dig og mere til.

Indvendigt byder boligen på hele 150 etagemeter, som er udnyttet optimalt. Den fulde kælder i boligstandard rummer både to gode disponible rum, et stort bryggers samt et praktisk badeværelse.

Muligheden for at tilføje et ekstra værelse i stueplan giver dig fleksibiliteten til at tilpasse boligen efter dine behov, uden at skulle gå på kompromis med det åbne og lyse køkken-alrum og stue. Her er der rig plads til både familieliv og gæstebesøg, og de åbne rum giver en følelse af frihed og lys.

Ejendommens store isolerede garage/værksted/hobbyrum er ideelt til diverse projekter. Ejendommen har ligeledes en rummelig carport og redskabsskur.

Ejendommen er i god stand og lige til at flytte ind i, så du kan begynde at nyde dit nye hjem med det samme. Her er der tale om en bolig, hvor alle 150 etagemeter er yderst brugbare, og hvor hver kvadratmeter er udnyttet til fulde.

Kølsenvej 53 er den ideelle bolig for dig, der ønsker en velholdt bolig med fantastiske muligheder, en smuk beliggenhed og masser af praktiske løsninger. Kom og oplev din drømmebolig!

### 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.

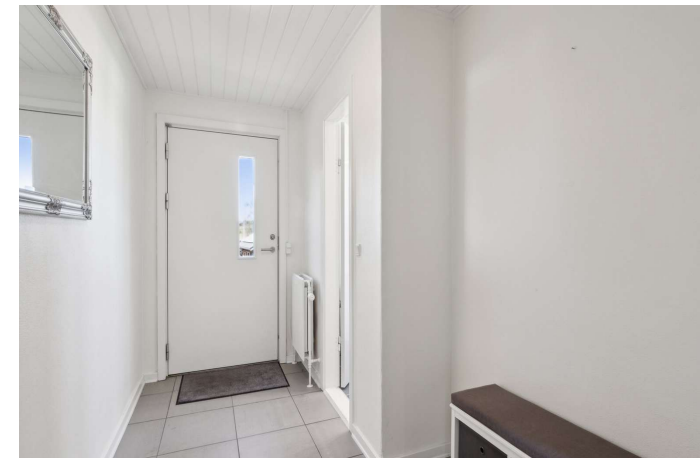
Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder



Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026





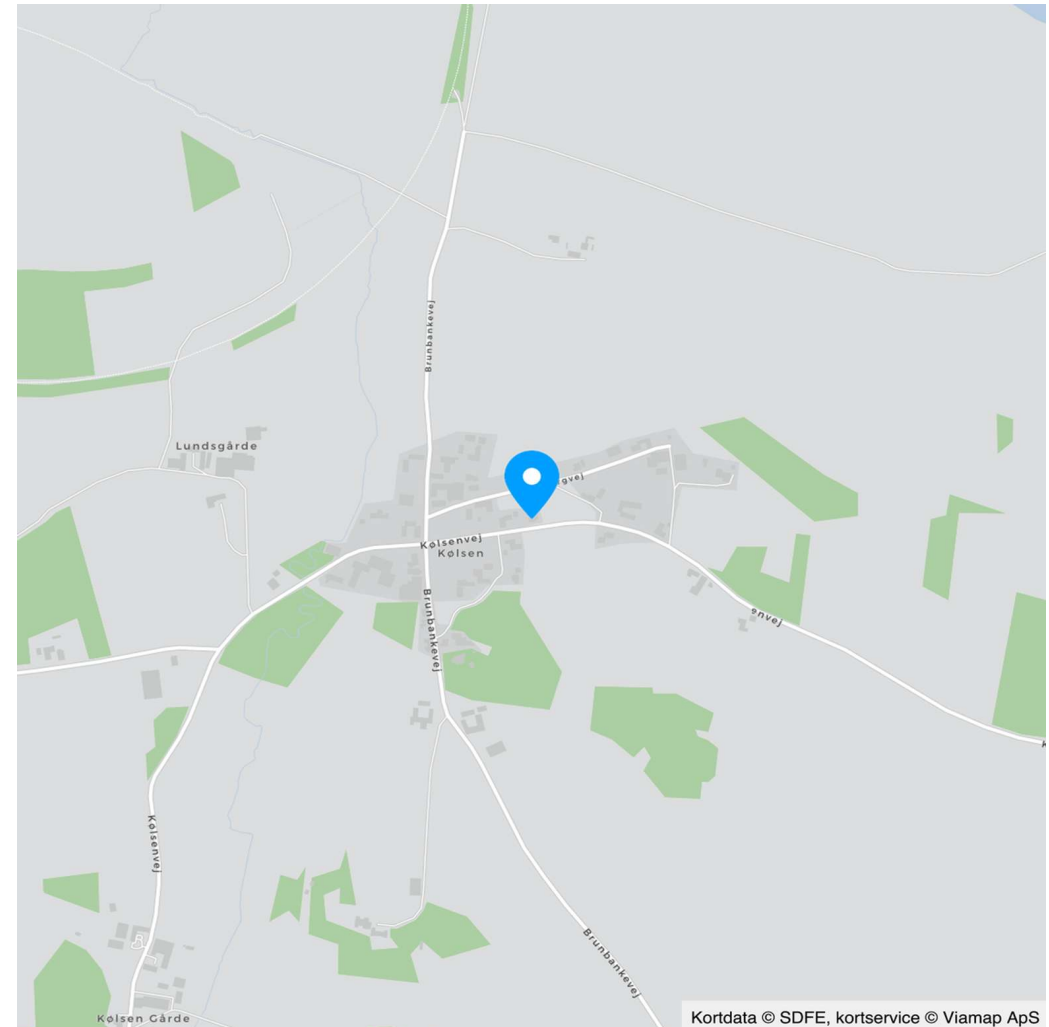
Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 29v Kølsen By, Vorde m.fl.  
BFE-nr.: 3456129  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1957

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.012.000  
Grundværdi: 457.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 809.600  
Grundlag for grundskyld: 365.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 869 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 75 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 m<sup>2</sup>  
Garage: 49 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Kommuneplan KØLS.C2.01 - Kølsen Blandet bolig og erhverv

Tilbehør:

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

Komfur (Asko), Emhætte (Silverline), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (LG), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Robotplæneklipper (Husqvarna 105), Ladestander til el bil medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovn**

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/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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 2.337 l.  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Kloakseparering**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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

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 D



Adresse: Kølsenvej 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026

| Ejerudgift 1. år:                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|-----------------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                 | kr. | 4.129  | Kontantpris   | kr. | 995.000   |
| Grundskyld                        | kr. | 4.204  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 7.850     |
| Husforsikring                     | kr. | 7.236  | I alt   | kr. | 1.002.850 |
| Renovation                        | kr. | 2.419  | 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. | 1.350  |   |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse, anslået 2026 | kr. | 95     |   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år            | kr. | 19.433 |   |     |           |

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.426 md. / 53.111 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Kølsenevej 53, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250087  
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 25.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 971.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 125.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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