



REAL

Østervang 3, 8840 Rødkærsbro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.631	Grund m2	800
Byggeår/ombygget	1947/1975	Energimærke	E

Sagsnr. **493-5390**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Rummelig familievilla med 4 værelser
- * Sydvendt altan, med adgang til flot og velplejet have
- * Anvendelig kælder med gode disp. rum

Området: Rødkærsbro

Rødkærsbro er en stationsby i Midtjylland med 1.717 indbyggere (2024), beliggende 10 km vest for Bjerringbro, 8 km nordvest for Ans, 26 km nord for Silkeborg, 10 km nordøst for Kjellerup og 16 km sydøst for Viborg. Byen hører til Viborg Kommune og ligger i Region Midtjylland. Syd for byen løber Vindelsbæk, der udmunder i Tange Å. Tre km nord for byen findes Brandstrup Mose, der blev fredet i 1984 og er udpeget som EU-habitatområde. Herregården Palstrup ligger 3 km syd for byen. Rødkærsbro Skole har 321 elever, fordelt på 0.-9. klassetrin. Skolen har 13 lærere ansat. Rødkærsbro Idrætsforening (RIF) tilbyder badminton, fodbold, gymnastik, håndbold, løb, svømning og tennis samt træning i motionscenter.

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: Ole Havvig



Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025

Denne rummelige villa er fra 1947 med en ombygning i 1975 tilbyder masser af plads og muligheder for familien, der drømmer om at bo i en charmerende og velindrettet bolig. Huset er beliggende centralt i Rødkærsbro på Østervang, som er et meget børnevenligt område med et godt naboskab. Rødkærsbro er en by i udvikling og byen byder på noget for enhver smag- herunder bl.a. skole, sfo, Rødkærsbro hallen, fodboldbaner, indkøb m.m.

Huset er i 2 plan med 1.sal og kælder.
Ved ombygningen i 1975, blev der tilbygget en opholdsstue samt et værelse på. 1.sal..

Indretning

Stueplanen på 110 kvm byder på en lys og indbydende entre`, et moderne badeværelse med kar og bruser, samt et rummeligt soveværelse.

Husets hjerte er det åbne køkken/alrum og stuen, hvor en brændeovn skaber hygge på kolde dage.
Køkkenet er praktisk indrettet med en køkken-ø og har direkte udgang til en sydvendt terrasse.

På 1. sal, der udgør 40 kvm, finder du 3 gode værelser og et toilet - perfekt til børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Kælderen, som er på 106 kvm, byder på mange anvendelsesmuligheder med flere disponible rum, et praktisk bryggers, et viktualierum samt en stor garage med port og nem adgang fra indkørslen.

Udendørs

Grunden på 800 kvm har en dejlig baghave med træer, buske, blomsterbede og en hyggelig terrasse, hvor du kan nyde solrige dage.

Beliggenhed

Huset er placeret centralt i Rødkærsbro og er ideelt for børnefamilier og dem, der ønsker at bo i rolige og naturskønne omgivelser. ?

Tag et kig på denne unikke bolig med masser af plads og muligheder - den venter bare på, at du sætter dit personlige præg.

Kontakt os gerne for en fremvisning

Tlf. 8667 1400

Mail. 8800@mailreal.dk

Vi glæder os til at se dig

Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025



Funktionelt køkken/alrum med køkken-ø



Spiseafdeling med brændeovn og adgang til stue



Hyggelig og lys opholdsstue



Opholdsstue med udgang til altan



Husets badeværelse på stueplan



Lyst og moderniseret toilet på 1. sal

Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025



Soveværelse på stueplan



Ét af i alt 3 værelser på 1. sal



Det ene værelse på 1. sal



Flere hyggelige kroge i haven



800 kvm grund, med flot og velplejet have

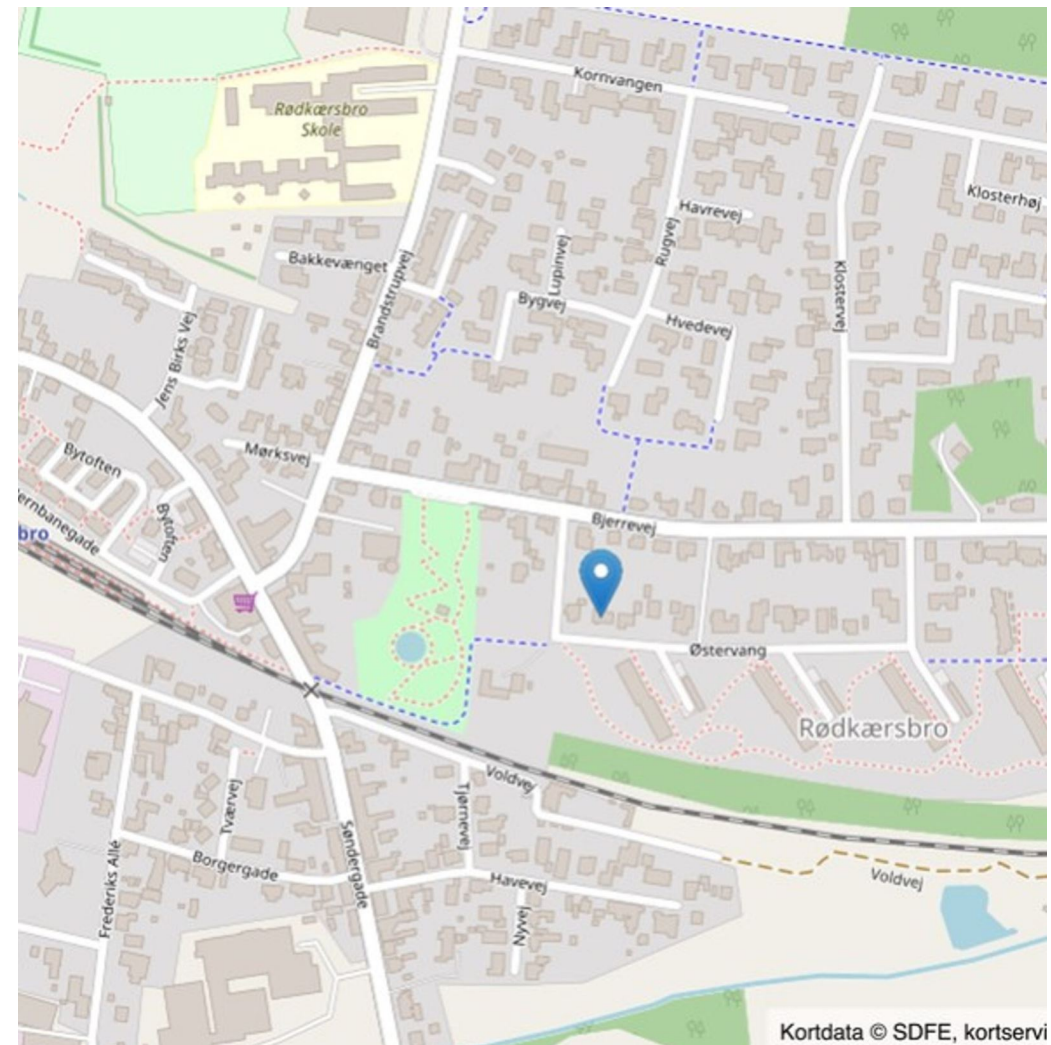


Huset set fra haven

Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	12 dm Brandstrup By, Vindum
BFE-nr.:	4011272
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Rødkærsbro Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947/1975

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	106 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.015.000 kr.
Grundværdi:	473.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	812.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	378.400 kr.

Tilbehør:

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

- * Komfur mrk. Electrolux induktion
- * Køleskab, mrk. Gram
- * Opvaskemaskine mrk. Bosch
- * Ovn mrk. Samsung
- * Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

- * 13.05.1947 - Dok om bebyggelse mv, Se akt
- * 22.10.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- * 25.04.1982 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- * 26.02.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, vedr. 47X

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029

Planens navn: Rødkærsbro Blandede bliger

Plannummer: RØDK.B4.01

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at overholde.

Fremtidig kloakseparering / spildevandskloakering

Viborg kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan for omlægning af fælleskloakken i Viborg kommune.

For den enkelte grundejer medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen grund.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort opmærksom på at ejendommen er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 25,05 MWh/fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Rødkærsbro Fjernvarme: Oplyser et årligt forventet forbrug, i perioden 01.06.2023 - 31.05.2024, på kr. 18.080,66

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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

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.

Brændeovn

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 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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.352	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	5.947	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.781			
Skorstensfejning	kr.	1.178	I alt	kr.	1.009.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	36			
Genbrugsplads	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

19.576

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 5.295 md./ 63.540 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.286 md./ 51.427 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 3 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: 04.12.2025
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: Østervang 3, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5390
Ejerudgift/md.: kr. 1.631

Dato: 04.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: 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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400