

REAL



Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	104
Kontant	975.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.145	Grund m ²	870
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **492260052**

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: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026



Velholdt og fritliggende etplansvilla på rolig villavej i Rødkærsbro.

Huset er beliggende i den sydlige del af Rødkærsbro på en stille villavej med kort afstand til indkøb, skole, institutioner og fritidsaktiviteter, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Boligen er opført i 1980 og byder på 104 velindrettede kvadratmeter og fremstår løbende vedligeholdt med bl.a. udskiftning af nogle vinduer, nyt flot Designa-køkken i 2017 samt nye gennemgående trægulve i 2010.

Boligen indeholder entré med adgang til køkkenen med spiseplads, hvorfra der er videre adgang til stuen. Herfra er der udgang til en stor og hyggelig overdækket terrasse fra 2005 samt haven. Derudover rummer huset tre værelser, badeværelse med gulvvarme og brus samt en praktisk baggang med direkte udgang til carporten.

Til ejendommen hører en super hyggelig have med flere skønne kroge, garage med udhus samt carport. Garagen har fået nyt tag i 2021.

Rødkærsbro er en attraktiv stationsby tæt på Viborg, hvor du får trygge omgivelser, stærkt fællesskab og gode faciliteter i hverdagen. Byen byder på et aktivt forenings- og idrætsliv, skole og sportshal (under udvidelse), institutioner, gode indkøbsmuligheder samt en smuk natur tæt på, herunder også æbleskoven og naturlegeplads(2023) med bl.a. bålplads kun ca. 500 meter fra huset samt flere lokale arbejdspladser. Her får du en rolig hverdag i et lokalsamfund, hvor man kender hinanden og nye tilflyttere bliver taget godt imod.

Foruden at være stationsby, er der bl.a. hurtig og let adgang til flere større byer som fx. Viborg, Bjerringbro, Silkeborg, Århus m.v.

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

Adresse: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026



Pænt Designa køkken fra 2017 med spiseplads



Hyggelig stue med udgang til terrasse og haven.



I alt 3 gode værelser



Badeværelse med gulvvarme og brus



Beliggende attraktivt på stille villavej.

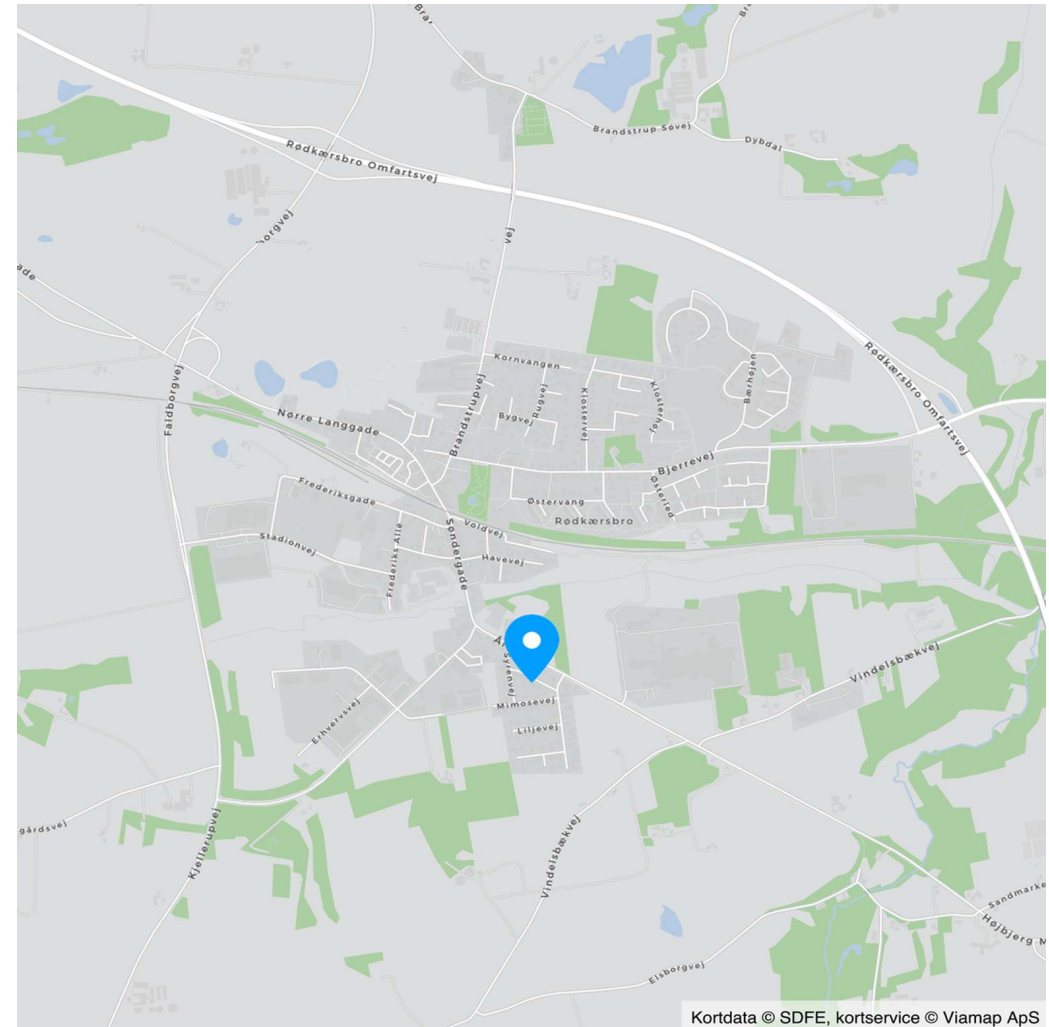


Have med flere skønne kroge.

Adresse: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsgade
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 9am Elsborg By, Elsborg
BFE-nr.: 4020091
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1980

Arealer**

Grundareal: 870 m²
Bolgareal i alt: 104 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 m²
Carport: 16 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 725.000
Grundværdi: 206.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 580.000
Grundlag for grundskyld: 164.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.12.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10AN
- Nr. 2: 09.12.1982 - Dok om fjernvarme/anlæg mv. Påtaleret: Rødkærsbro Fjernvarmeværk A.m.b.a
- Nr. 3: 26.02.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, vedr. 47X

Planer

Kommuneplan RØDK.B1.01 - Rødkærsbro Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens , 2017), Kogeplade (Siemens , 2017, Induktion), Ovn (Siemens , 2017, Indbygningsovn), Ovn (Siemens , 2017, indbygningsovn - kombi ovn), Køleskab (Gorenje, 2017), Opvaskemaskine (Bosch, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 13.600 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum er kr. 13.083.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 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: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.958	Kontantpris	kr.	975.000
Grundskyld	kr.	1.895	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	4.968	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	990.396
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Renovation	kr.	2.419			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.735			

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 5.411 md. / 64.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.333 md. / 51.997 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: Krokusvej 5, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 492260052
Ejerudgift/md.: kr. 1.145

Dato: 11.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.040.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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