



REAL

## Kokildehøjen 10, 8800 Viborg

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>200</b>   |
| Kontantpris | <b>4.495.000</b>     | Værelser    | <b>7</b>     |
| Ejerudgift  | <b>3.648</b>         | Grund m2    | <b>1.065</b> |
| Byggear     | <b>1967</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **492250373**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)



# Salgsopstilling

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**  
CVR-nr. 44860740  
Nytorv 2 / 8800 Viborg  
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)

REAL

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: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026



## Beskrivelse:

### Arkitektonisk stor villa med skoven som nærmeste nabo — Kokildehøjen 10, Viborg

På Kokildehøjen 10 finder du en arkitektonisk spændende og rummelig villa, hvor naturen spiller hovedrollen. Ejendommen som er højt beliggende har udsigt direkte ud mod skoven, og store dele af året har du et malerisk, grønt udsyn — som et levende naturområde lige udenfor vinduerne.

Området tilbyder udover skoven som du finder lige udenfor vinduerne, kort afstand til Nørresø, legeplads, stisystem og hverdagens bekvemmeligheder som skole, pasning, sportsfaciliteter og indkøb

Villaen fremstår i rigtig god stand, både ude og inde, og er indrettet med fokus på lys, funktionalitet og veludnyttede kvadratmeter. I underetagen er der indrettet en oplagt privat afdeling med soveværelse, tre gode børneværelser, bryggers, badværelse og depot — en praktisk og rolig del af huset, som passer perfekt til familielivet.

På det øvre plan åbner boligen sig med lyse opholdsrum, hvor køkken og stue hænger naturligt sammen og skaber en skøn ramme om hverdag, gæster og hyggelige stunder. De store vinduespartier trækker naturen ind i rummet og giver en helt særlig atmosfære.

Sælger har nænsomt og med respekt for boligens arkitektur moderniseret boligen med blandt andet Vola armaturer og egeparket gulve i flere rum.

Haven er velanlagt og indrettet, så den smukt følger naturen omkring ejendommen. Her er der plads til både afslapning, leg og udeliv — og en følelse af fred, som er svær at finde tæt på byen.

Kort sagt: En arkitektonisk villa i harmoniske omgivelser, med skoven som nabo og masser af plads til familien — både nu og mange år frem.

## 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: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026



Set fra haven



Gang



Spisestue



Stue



Arbejdsværelse

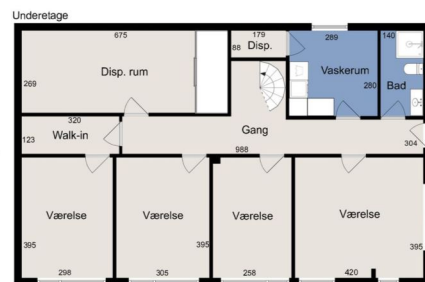


Badeværelse

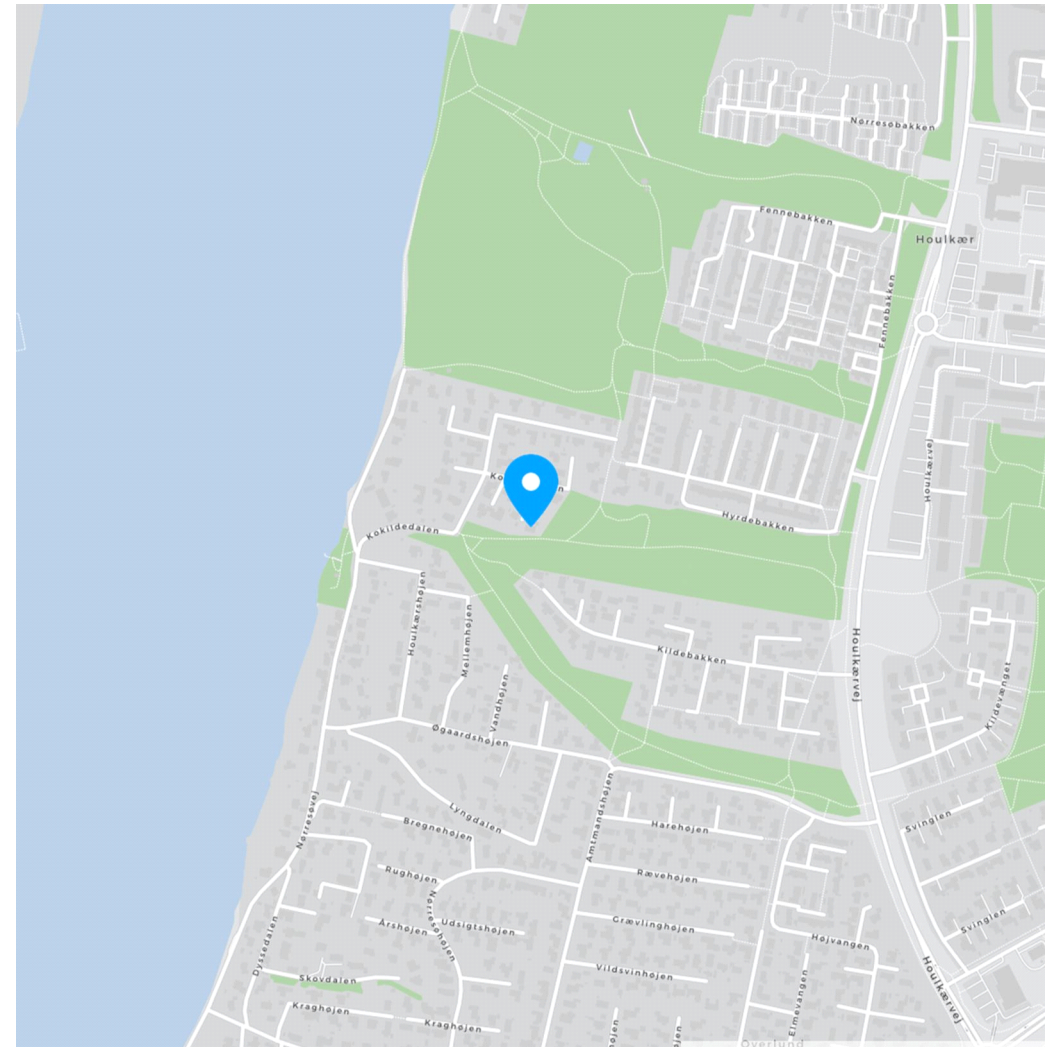
Adresse: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Viborg                               |
| Matr.nr.:           | 4 bh Overlund By, Asmild             |
| BFE-nr.:            | 3449020                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1967                                 |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.819.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.718.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.055.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

##### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 1.065 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej       | 100 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt: | 200 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Kælder:           | 66 m <sup>2</sup>    |
| Garage:           | 40 m <sup>2</sup>    |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.  
Nr. 1 lyst d. 05.11.1965 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S  
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.: 26.844 Forbrug: 21.892,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

**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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**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 C. Der henvises til side 5





Adresse: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 15.582 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 4.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 15.806 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.000    |
| Husforsikring         | kr. | 7.691  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 28.850    |
| Renovation            | kr. | 2.192  | I alt                            | kr. | 4.533.850 |
| Grundejerforening     | kr. | 1.000  |                                  |     |           |
| Genbrugsgebyr         | kr. | 1.350  |                                  |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse   | kr. | 158    |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 43.779 |                                  |     |           |

#### 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 24.096 md./ 289.152 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.423 md./ 233.073 år v/25,80%  
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% 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: 05.01.2026  
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: 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: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>Ingen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|

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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2,2% Obligationslån | Obligationslån  | 3.791.000 | 3.791.000    | 3.814.586     | DKK              | 2,17               | 134.061       | 27,00        | 3,31 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Ja  
Navn: Grundejerforeningen Kokilden  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej  
**Tilbehør:**  
Indbygningsovn: Siemens  
Kombiovn: Siemens  
Kogeplade: Tripol  
Emhætte: Tripol  
Opvaskemaskine: Miele  
Køleskab: Siemens  
Fryser: AEG  
Køle-/fryseskab: AEG  
Vinkøleskab: Vestfrost  
Vaskemaskine: Miele  
Tørretumbler: Miele

Sælger oplyser at følgende løsøre ikke medfølger:  
Nedgravet trampolin – BERG  
Arne Jacobsen køkkenlamper 3 stk  
Arne Jacobsen væglamper (ude og inde) 2 stk  
Ladestander

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**  
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.  
  
Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.  
  
**Kloakseparering**  
Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

**Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:**





Adresse: Kokildehøjen 10, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 492250373  
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 06.01.2026

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.

#### **Olietank afblændet**

Sælger oplyser at der på grunden findes en nedgravet og afblændet olietank.

#### **Energimærkning:**

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

# 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