



**REAL**

## Nøkkerosen 6, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>165</b>
Kontant	<b>4.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.620</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>985</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **492260223**

**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: Nøkkerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026



### **Moderne funkishjem med lys, luft og frodig have på lukket vænge**

Velkommen til Nøkkerosen 6, et moderne funkishus med lys, luft og plads til livet. Dette nyere Skanlux-hus fra 2022 præsenterer sig smukt i hvid pudset facade med integreret carport og praktisk redskabsskur.

Indenfor mødes man af en gennemtænkt og anvendelig planløsning med rigtige trægulve og elegante gipslofter med lydfelter, der skaber både ro og komfort. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og giver en skøn forbindelse til haven.

Haven er et kapitel for sig. Selvom den er af nyere dato, fremstår den allerede frodig og indbydende med flotte staudebede, smukke træer og masser af lys og luft omkring huset. Den store overdækkede terrasse forlænger udesæsonen og danner de perfekte rammer om både afslapning og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Komforten er i top med et stort Genvex-anlæg med køl og varmepumpe, som bidrager til et behageligt indeklima året rundt. Overalt mærkes den høje kvalitet og de velvalgte materialer, som kendetegner boligen.

Beliggenheden på et lukket vænge giver en tryk og rolig hverdag, mens de gode stisystemer gør det nemt at komme rundt til områdets faciliteter og hverdagens gøremål.

Nøkkerosen 6 er et hjem, der kombinerer moderne arkitektur, høj komfort og en attraktiv beliggenhed på fornem vis. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, måske er dette netop boligen, I har ventet på.

### 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: Nøkkerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026



Pænt og funktionelt Svane-køkken



Fra alrum er der udgang til stor overdækket terrasse.



Hyggelig stue med et skønt lysindfald.



Ét af i alt 4 gode værelser.



I alt 2 badeværelser med gulvvarme og brus.



Villa med integreret dobbelt carport og udhus.



Adresse: Nøggerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

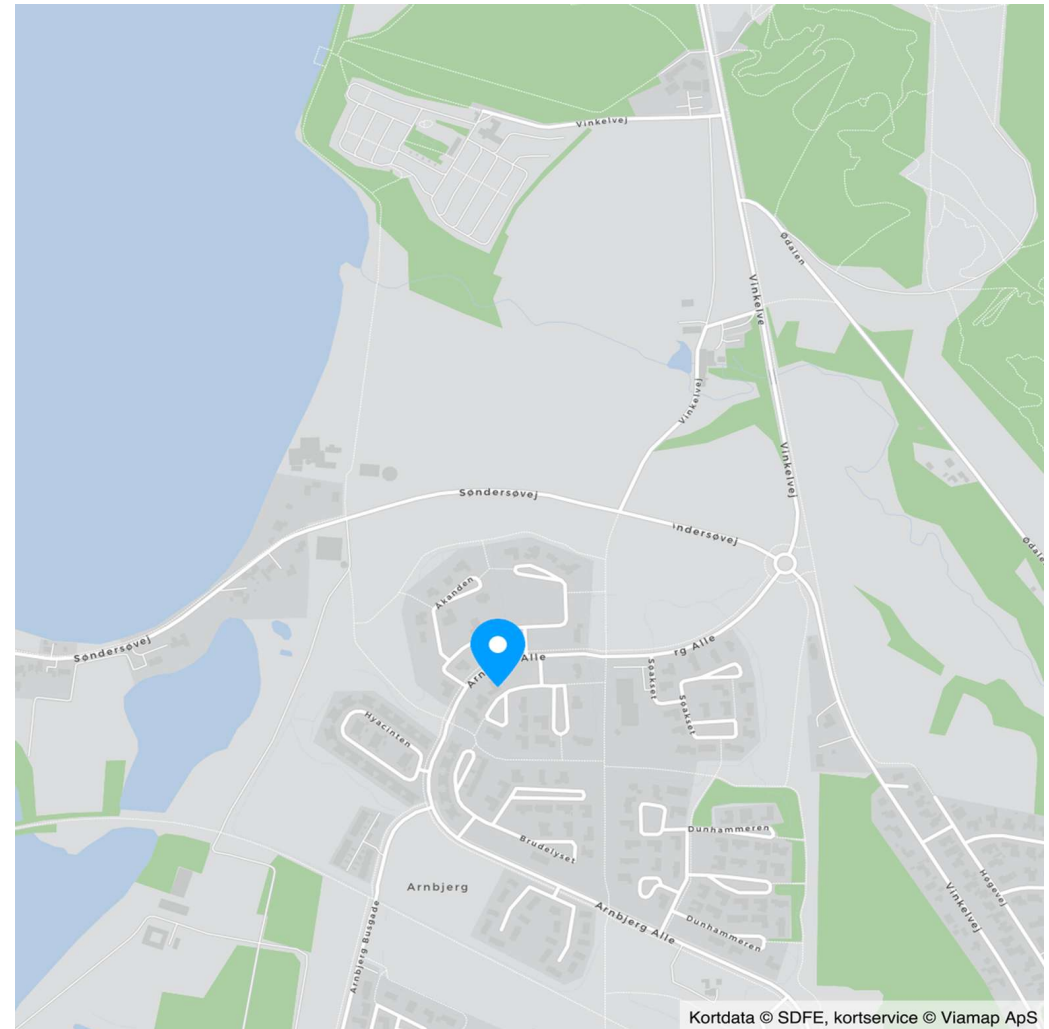
Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nøkkerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 2dk Søgårde, Asmild  
BFE-nr.: 100124831  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.332.000  
Grundværdi: 881.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.665.600  
Grundlag for grundskyld: 704.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 985 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 165 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 36 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 VIBS.B4.02 - Viborg Syd Blandede boliger  
Lokalplan 477 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens ), Ovn (Siemens , Indbygningsovn), Ovn (Siemens , Indbygningsovn), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (Siemens ), Vaskemaskine (Hisense), Tørretumbler (Hisense), MEDFØLGER IKKE: robotplæneklipper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nøkkerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.597 Forbrug: 6.569 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Nøkkerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.595	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	8.105	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.721	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening, ANSLÅET	kr.	2.000	I alt	kr.	4.330.650
Husforsikring	kr.	4.013			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.434			

**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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.331 md. / 279.976 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.690 md. / 224.282 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: 01.06.2026

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: Nøkkerosen 6, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 492260223  
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 14.06.2026

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. 2.453.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 840.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 760.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 86.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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-/årsopgørelsen. 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.

**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 ejendomsskatteformen. 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.

**Grundejerforening**

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der endnu ikke er etableret en grundejerforening for områdets parceller. Medlemskab af den fremtidige grundejerforening vil være obligatorisk, og der pålægges hver parcel et årligt kontingent. Kontingentets størrelse er endnu ikke endeligt fastlagt, og ejerudgiften i salgsoptillingen er derfor anslået.

# 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