



REAL

Højbjerg Byvej 4, Højbjerg, 8840 Rødkærsbro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.176	Grund m2	574
Byggear/ombygget	1957/2017	Energimærke	B

Sagsnr. **493-5419**

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: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Totalistandsat villa i naturskønne omgivelser
- * Gulvvarme flere steder.
- * 4 gode værelser samt 2 badeværelser.

Området:

Højbjerg er en lille hyggelig landsby, som ligger kun 15 km fra Viborg og 10 km fra Bjerringbro, tæt på Tange sø. Der er gode vejforbindelser til Viborg, Bjerringbro, Kjellerup og Aarhus. Højbjerg har en aktiv beboerforening, der med bl.a. fælles gå- og cykelture sikrer, at den omgivende smukke natur bliver brugt. I det hele taget er der mange aktiviteter, blandt andet Tange Roklub, Tange Golfklub og det smukke og naturskønne område ved Tange sø og Tangeværket. Så kort sagt: et aktivt lille lokalsamfund, hvor man kender hinanden og gerne vil bruge til med hinanden.

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: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025

Totalrenoveret villa med skøn udsigt i Højbjerg – et perfekt hjem tæt på Rødkærsbro

Denne imponerende villa i Højbjerg byder på en rolig beliggenhed med betagende udsigt til åbne marker, samtidig med at du kun er ca. 3 km fra Rødkærsbro, hvor du finder alle hverdagens faciliteter. Et perfekt valg af bolig for dig, der ønsker både ro, et indflytningsklar hjem samt nærhed til byen.

Villaen er blevet totalmoderniseret i perioden 2015-2023, og står derfor i en absolut topstand med moderne installationer, herunder nye el-, vand- og varmeinstallationer, ny kloak, nyt tag fra 2015 samt en smuk tilbygning fra 2017.

Villaen byder på 213 kvm, fordelt med 140 kvm bolig, 40 kvm god og anvendelig kælder samt 33 kvm isoleret udestue – der byder på et dejligt lysindfald og en integreret brændeovn, hvilket gør den til et ideelt opholdssted året rundt. Opvarmningen til villaen sker via en luft-til-vand varmepumpe fra 2023 og et Genvex ventilationssystem, der tilsammen sikrer et sundt og behageligt indeklima.

Du bydes velkommen via en lys og indbydende entré/fordelergang med klinker, der fører videre til et smukt HTH-køkken fra 2021. Køkkenet kombinerer moderne design med funktionalitet og byder bl.a. på spiseplads og direkte adgang til udestuen. Fra fordelergangen er i øvrigt adgang til et værelse med hems, der fungerer perfekt som børneværelse eller kontor, samt et flot badeværelse fra 2021 med bruseniche.

Den store stue skaber en hyggelig og åben atmosfære og giver adgang til udestuen og tilbygning, som rummer hele tre gode værelser samt et lækker badeværelse med både spa, håndklædetørre, brus og sauna – den perfekte private oase.

Kælderen på 40 kvm er blevet totalmoderniseret i 2023 og er indrettet med bryggers/vaskerum samt et praktisk disponible rum/viktualier rum, hvilket giver ekstra opbevaringsmuligheder og funktionalitet i hverdagen.

Til villaen hører endvidere en garage/udhus, samt en dejlig 574 kvm grund, hvor der er masser af plads til både leg og afslapning i de grønne omgivelser.

Samlet set er denne villa en perfekt kombination af moderne komfort og klassisk charme. Den er ideel for både den lille og den store familie og tilbyder et hjem, der både er funktionelt og hyggeligt. Med sin rolige beliggenhed og gode afstand til Rødkærsbro er dette et fremragende valg for dig, der søger et smukt og total indflytningsklar hus.

Bestil fremvisning på tlf. 8667 1400 eller mail: 8800@mailreal.dk

Vi glæder os til at fremvise boligen for dig.

Adresse: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025



Flot, lyst HTH-køkken fra 2021 med godt lysindfald.



Med alt i hårde hvidevarer af god kvalitet.



Massere af plads, hvor hele familien kan samles..



Imponerende udestue med klinker og integreret brændeovn.



Lys og rummelig stue med direkte udgang til udestuen

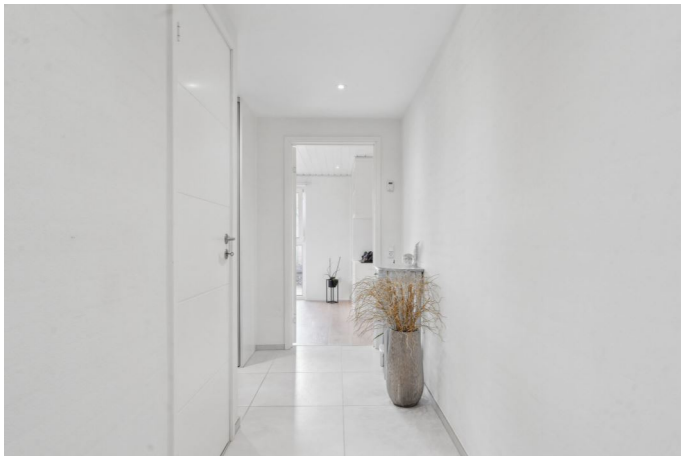


Fantastisk lysindfald fra flere store vinduespartier.

Adresse: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025



Lys og indbydende fordelergang med klinker.



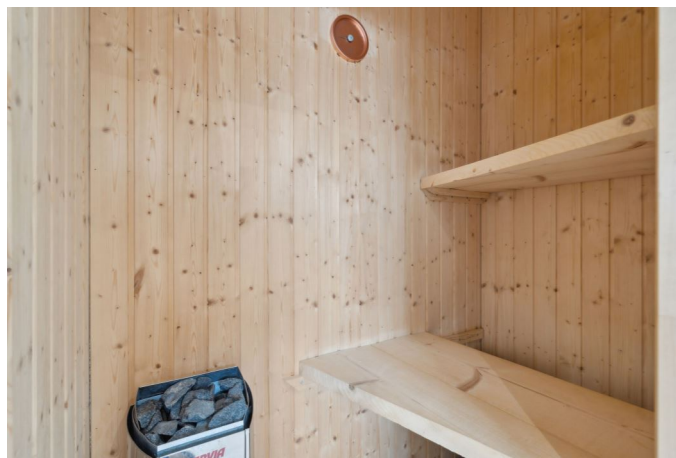
I alt 4 gode værelser, heraf 1 med hems



3 af værelserne er med gulvvarme.



Stort lækkert badeværelse fra 2017 med gulvvarme



Badeværelset er endvidere indrettet med spa og sauna.

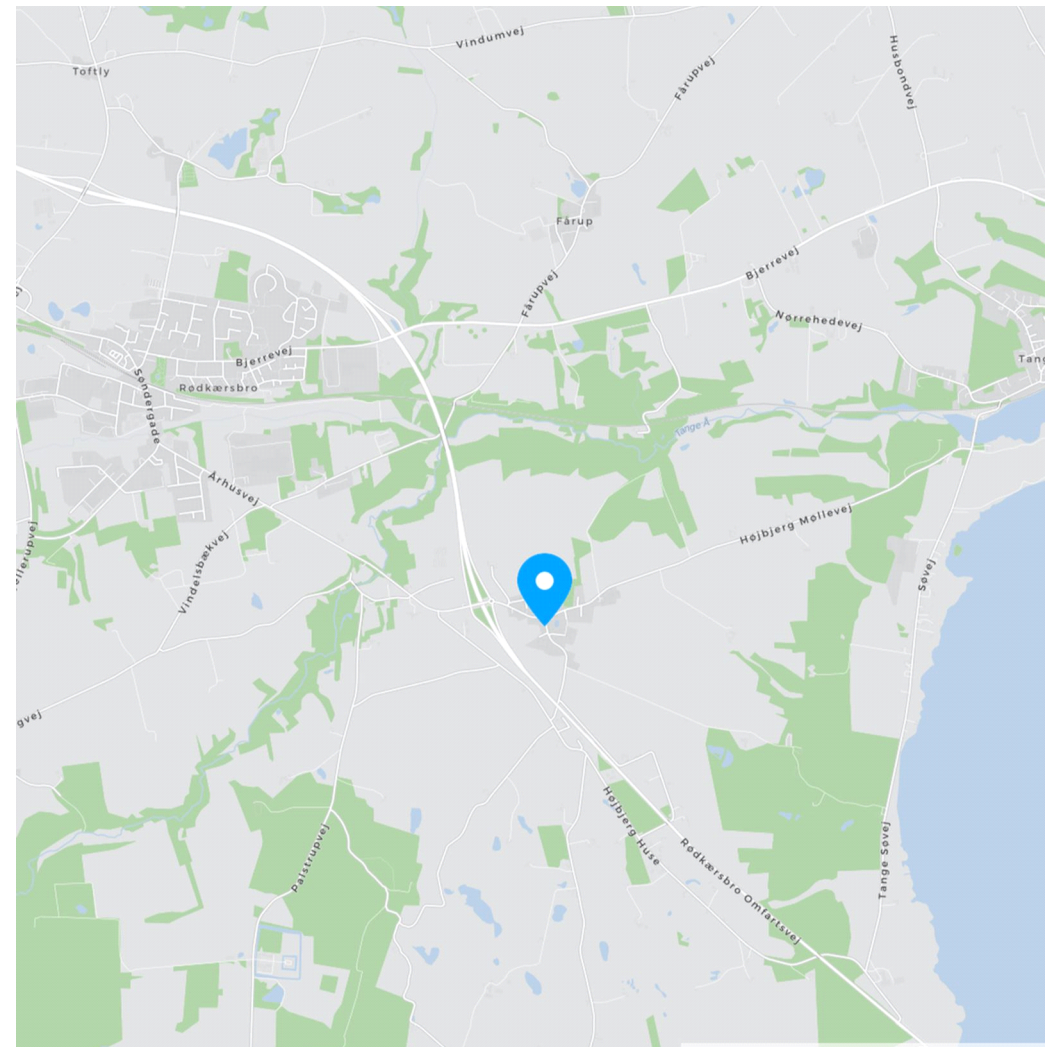


Flot lyst badeværelse fra 2022 med gulvvarme og brus

Adresse: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	37 a Højbjerg By, Højbjerg
BFE-nr.:	8302186
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeanstallation:	Varmpumpe - vand til luft
Opført/ombygget år:	1957/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	864.000 kr.
Grundværdi:	161.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	691.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	128.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	574 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Udestue:	33 m ²
Carport:	33 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Forsyningsforbud - el

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

Kirkebyggelinje:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje jf. ejendomsdatarapporten, hvorfor der gælder særlige regler for bebyggelse indenfor denne linje.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2037, herunder:

* Plan - Højbjerg Blandet bolig og erhverv - Plannummer: HØJB.C2.01 - link:

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

* Plan - Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune - link:

https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Tilbehør:

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

1 Thermex emhætte, 1 induktionskogeplade Siemens, 1 indbygningsovn Siemens med pyrolyse, 1 Siemens Opvaskemaskine, 1 Siemens microbølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 7.893,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - vand til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser sit aktuelle og årlige varme forbrug til følgende:
2023: 7.784,29 kWh
2024: 6.905,65 kWh

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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, Almindelig Brand Forsikring A/S, Modstrøm A/S.

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



Adresse: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.525	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.481	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.792
Husforsikring	kr.	4.467	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.781		kr.	1.515.642
Skorstensfejning	kr.	614	I alt		
Genbrugsgebyr, Alm. Bolig 1	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	108			

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

14.117

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.128 md./ 97.538 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.506 md./ 78.067 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 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: 05.09.2025
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: Højbjerg Byvej 4, 8840 Rødkærsbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 493-5419
Ejerudgift/md.: kr. 1.176

Dato: 08.09.2025

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
Totalkredit/-1% Obligationslån	Obligationslån	178.256	178.256	178.310	DKK	-0,5	43.948	4,50	0,49			Nej	

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