



REAL

Hyrdebakken 152, 8800 Viborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	82
Kontantpris	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.646	Grund m2	327
Byggear	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5364**

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: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025



Beskrivelse:

5 gode grunde til at købe denne bolig

- * Attraktivt beliggende i Houlkær, tæt på indkøb, skole, sport og Nørresø.
- * God indretning med bl.a. 2 gode værelser og køkken med spiseafd.
- * Syd-/vestvendt overdækket terrasse og have.
- * Moderniseret køkken
- * Moderniseret badeværelse

Nærområdet:

Legeplads: ca. 500 meter
Bageri: ca. 300 meter
Rema1000: ca. 900 meter
Nørresø: ca. 600 meter

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: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025

Velindrettet rækkehus med 2 værelser og syd-/vestvendt terrasse

På Hyrdebakken i Houlkær, udbydes her løbende velholdt og attraktivt beliggende rækkehus, indrettet med bl.a. 2 gode værelser og moderne badeværelse. Fra ejendommen er der ikke langt til hverdagens faciliteter, såsom indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter og skole/daginstitution, for ikke at forglemme naturen som kan opleves rundt i området, herunder bl.a. Nørresø.

Rækkehuset er opført i 1978, løbende vedligeholdt og byder på 82 velindrettede kvm bolig i ét plan. Derudover 32 kvm carport med indbygget redskabsrum/værksted. Beliggende på en 327 kvm grund.

Du træder indenfor i en rummelig og lys entré, som giver dig adgang til resten af huset, som har en god indretning med veludnyttede kvadratmeter, bl.a. med 2 gode værelser, hvoraf én er med faste skabe.

Derudover moderne badeværelse med brus, dejlig lys opholds-/spisestue med store vinduespartier og med direkte udgang til delvis overdækket syd-/vestvendt terrasse og haven.

Funktionelt køkken med god bord- og skabsplads samt med mulighed for at indrettet en mindre spiseafdeling i forlængelse af køkkenet. Derudover funktionelt og praktisk indrettet bryggers med mulighed for at placerere vaskemaskine m.m..

Til boligen er desuden 32 kvm carport med indbygget rummeligt redskabsrum/værksted, hvorfra der også er adgang til husets syd-/vestvendte terrasse og have. Haven er primært anlagt med græs, samt mindre buske og bede.

Interesseret i en fremvisning? Kontakt os gerne

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk

Vi glæder os til at se dig :)

Adresse: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025



Moderne køkken med spiseplads



Lys og rummelig opholdsstue med udgang til terrasse



Moderne badeværelse med brus



Det ene af i to værelser



Éntre/fordelingsgang til rækkehuset

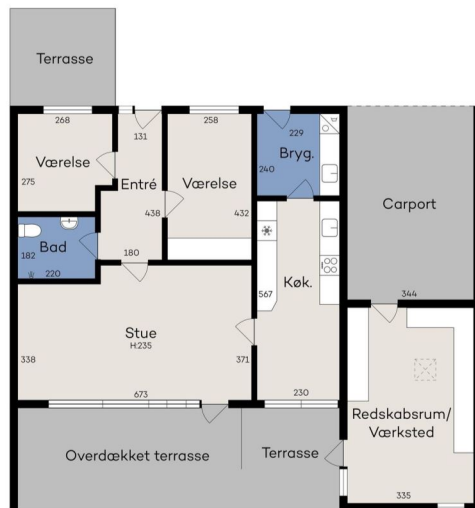


Syd-/vestvendt overdækket terrasse og have

Adresse: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 in Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	3449207
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensplanlægning
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.249.000 kr.
Grundværdi:	568.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	999.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	454.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	327 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Carport	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antenner mv,
Prioritet forud for pantegæld
* 27.01.1982 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off
midler

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Viborg Kommunes
spildevandsplan.
Jf. ejendomsdatarapporten fremgår det, at området er separat kloakeret.

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.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Viborg Øst Tæt-lav boliger Plannummer: VIBØ.B2.04
Link til plandokument: https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Forslag til kommuneplan 2025-2036 - LINK:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf
Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune - Link:
https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hyrdebakken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

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

- * Ovn
- * Emhætte
- * Kogeplader
- * Køleskab
- * Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 13.390,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser: et årligt varmemeforbrug på niveau 12.000 - 14.000 kr.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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, Strømnet A/S, Modstrøm 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.

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: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.096	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	3.733	I alt	kr.	1.304.650
Renovation	kr.	2.781	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.		
Grundejerforening	kr.	1.700			
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141			
Ejerudgift i alt 1 år		19.756			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.173 md./ 86.075 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.766 md./ 69.190 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: 12.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hyrdebakken 152, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 493-5364
Ejerudgift/md.: kr. 1.646

Dato: 14.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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