



REAL

## Stjærten 57, 8800 Viborg

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggear

**Rækkehus**  
**1.895.000**  
**2.102**  
**1983**

Bolig m2  
Værelser  
Grund m2  
Energimærke

**116**  
**4**  
**302**  
**C**

Sagsnr. **493-5492**

**RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS**

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / [www.realmaeglerne.dk/viborg](http://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: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025



### Beskrivelse:

#### 3 gode grunde til at købe denne bolig

- \* Rækkehus med 3/4 gode værelser + garage.
- \* Beliggende attraktivt i Houlkær med let adgang til de mange gode stisystemer
- \* Spændende udhus i forlængelse af garagen, som kan bruges som kontor, værksted, udestue - mulighederne er mange!

#### Bonus info:

- \* Dantherm luft ventilation fra 2024
- \* IHC styringssystem
- \* Ikke ryger bolig

### 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: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025

**Attraktivt og yderst velbeliggende rækkehus på 116 kvm med garage og udhus - tæt på grønne arealer.**

Drømmer du om en indflytningsklar bolig med masser af lys, moderne komfort og en rolig beliggenhed? Så byder **Stjærten 57** velkommen – et charmerende og velholdt rækkehus, hvor både stil og funktionalitet går op i en højere enhed.

Boligen er løbende flot moderniseret, så du trygt kan flytte ind uden bekymringer. Herunder nye vinduer og døre i 2008, nyt dantherm luft ventilation anlæg i 2024, nyt udhus/anneks i 2024/2025 samt nyt tag på eksisterende garage i 2024. Endvidere er der etableret to nye og store træ/alu vinuespartier i stuen fra 2024, som bidrager til et fantastisk lysindfald og et elegant udtryk.

Med sine **116 veludnyttede kvadratmeter** rummer huset alt det, du har brug for i hverdagen:

En rummelig og moderne entré med god opbevaringsplads

To regulære værelser og et stort soveværelse med adgang til eget og stort walk-in-closet/kontor/værelse- mulighederne er mange.

Et pænt badeværelse med gulvvarme og brus

Og ikke mindst: et lækkert køkken-alrum med viktualierum – perfekt til både madlavning og samvær

Stuen ligger i åben forbindelse med alrummet og har en helt særlig atmosfære med Morsø brændeovn samt det flotte lysindfald fra syd og vest. Herfra er der udgang til den hyggelige terrasse, som er delvist overdækket og anlagt med flere kroge, hvor du kan nyde både solen og stilheden.

Haven er nem at holde, og med både garage og et yderst brugbar anneks fra 2024/2025. Her får du masser af plads til både hobby, opbevaring og/eller afslapning – året rundt- mulighederne er mange.

Beliggenheden på en lukket, fredelig villavej sikrer et trygt miljø for både børn og voksne. Du bor samtidig tæt på både indkøb, skole, daginstitutioner og fritidstilbud – en hverdag med det hele inden for rækkevidde.

**Interesseret...?**

**Det hele starter med en uforpligtende fremvisning på tlf. 8667 1400**



Adresse: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025



Stort lyst køkken/alrum og stue



Fra køkkenet er der adgang til vikualierum



Lyst pænt køkken med alt i hårde hvidevarer.



Stue med et fantastisk lysindfald



Fra stuen er der direkte udgang til overdækket terrasse.



HYGGE



Adresse: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025



I alt 3/4 gode værelser



Værelse med direkte adgang til kontor/walk-in o.l.



Rummeligt og lækkert badeværelse



med gulvvarme og bruseniche



Top charmerende udhus/kontor/værksted ifm. garagen.

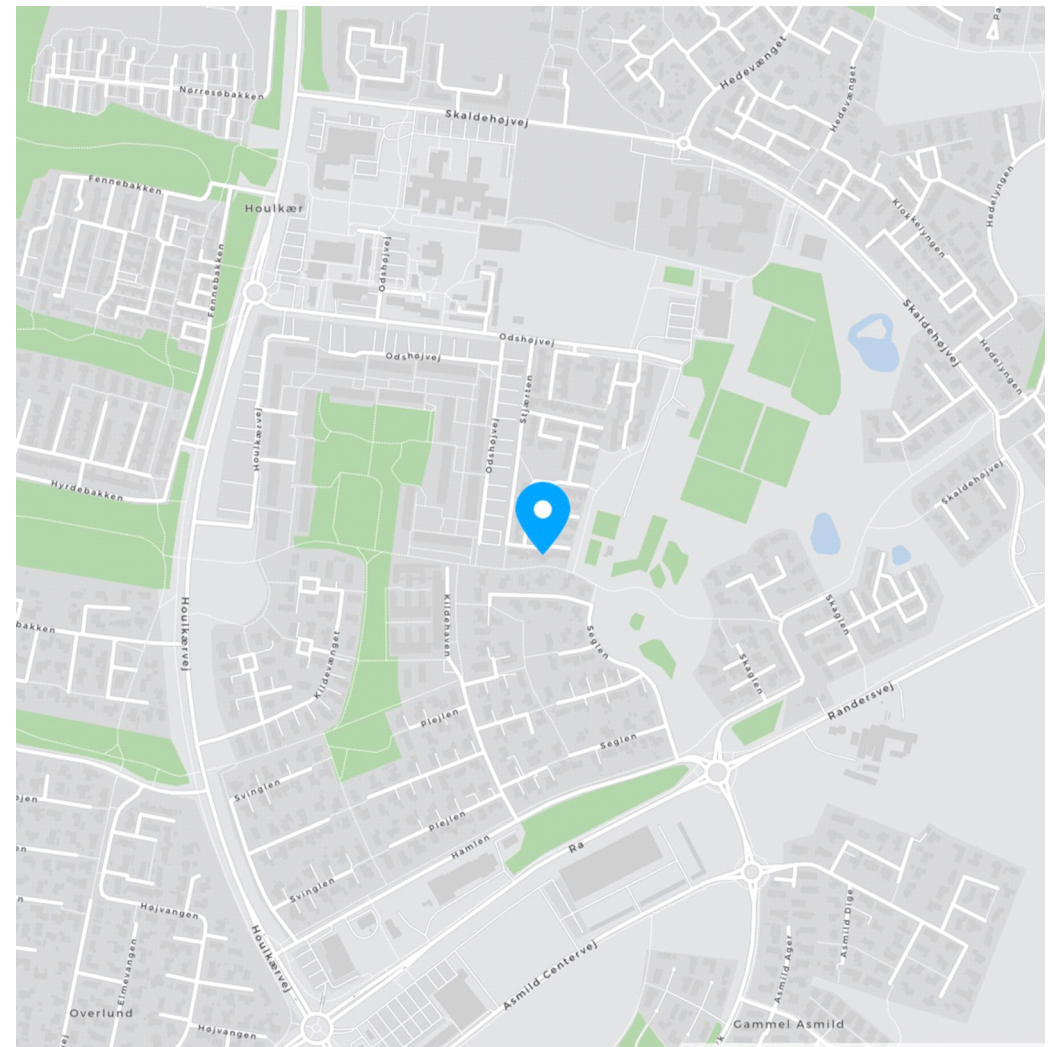


Den hyggeligste forhave med skønne kroe.

Adresse: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                                                            |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                                            |
| Kommune:            | Viborg                                                              |
| Matr.nr.:           | 1 ba Gl. Asmild By, Asmild                                          |
| BFE-nr.:            | 3448118                                                             |
| Zonestatus:         | Byzone                                                              |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                                          |
| Vej:                | Fælles/privat                                                       |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem - området er separatkloakeret. |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                                          |
| Opført/ombygget år: | 1983                                                                |

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

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 302 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 116 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 23 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.420.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 448.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.136.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 358.400 kr.   |

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

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 10.06.1983 lbnr. 10688-69 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler  
Nr. 3 lyst d. 27.06.2012 lbnr. 1003675067 Filnavn: d38c2d32-fdce-4cd2-b4b3-9e0fe752c9b3

##### **Kommune- og lokalplan:**

\* Lokalplan: LP46 Boligområde ved Odshøjvej, Viborg

\* Kommuneplan 2025-2036 link:

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11335193\\_1750336661757.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf)

Planens navn: Viborg Øst Åben-lav boliger - Plannummer: VIBØ.B1.05

Planens navn: Viborg Øst Tæt-lav boliger - Plannummer: VIBØ.B2.06

##### **Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

##### **Forsyningsforbud:**

Ejendommen ligger indenfor forsyningsområde med Fjernvarme. Der er forbud mod elvarme.

#### Tilbehør:

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

1 Emhætte Thermex, 1 Kogeplade, induktion Siemens, 1 Indbygningsovn Siemens, 1 Køleskab Samsung, 1 Fryser Samsung, 1 Opvaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 13.740,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen  
Sælgers faktiske forbrug for perioden 01.01.2024-31.12.2024 var kr. 10.831,32.

#### 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

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, Modstrøm A/S, Alm. Brand Forsikring 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: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                      |     |           |
|------------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 5.794  | Kontantpris/udbetaling                                                                                    | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.122  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                          | kr. | 7.496     |
| Husforsikring          | kr. | 5.412  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                              | kr. | 13.250    |
| Renovation             | kr. | 2.781  |                                                                                                           | kr. | 1.915.746 |
| Grundejerforening      | kr. | 3.100  | I alt                                                                                                     |     |           |
| Skorstensfejning       | kr. | 657    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                      |     |           |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 87     | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og |     |           |
| Genbrugsgebyr, bolig 1 | kr. | 1.141  | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.        |     |           |
| Vekslerleje            | kr. | 2.128  |                                                                                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år  |     | 25.221 |                                                                                                           |     |           |

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.002 md./ 120.025 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.098 md./ 97.175 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: 02.12.2025  
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: Stjærten 57, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5492  
Ejerudgift/md.: kr. 2.102

Dato: 03.12.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Stjærten

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



# 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

### 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**