



REAL

Klokkelyngen 40, 8800 Viborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	95
Købspris	1.050.000	Værelser	4
Boligydelse	3.000	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	875	Energimærke	B

Sagsnr. **492260014**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Klokkeløkken 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

Skagensidyl i hjertet af Houlkær på 95 kvm med carport

Drømmer du om charme, atmosfære og et boligmiljø, der emmer af hygge og fællesskab? Så skal du opleve denne charmerende andelsbolig i den eftertragtede andelsforening Landsbyen – en af Viborgs bedst bevarede hemmeligheder!

Midt i det grønne Houlkær-kvarter finder du en lille, velholdt landsby med 18 smukke skagenshuse, som med deres karakteristiske arkitektur og fællesskabsånd leder tankerne direkte mod det autentiske Skagen. Her bor man i fredelige og trygge omgivelser – omgivet af blomstrende haver, røde tegltage og en stemning, der skal opleves. Boligen er opført i 1985 og byder på 95 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to plan. Indretningen er gennemtænkt og funktionel med både hygge og praktik i højsædet. Derudover fremstår boligen med flotte og nymalet vægge i hhv. stuen og køkken/alrum i 2025. Stueplanen rummer en rummelig entré med adgang til praktisk bryggers og et gæstetoilet. Hjertet i boligen er det lyse og åbne køkken/alrum i åben forbindelse med stuen, hvor flere vinduespartier giver et skønt lysindfald og inviterer haven og terrassen indenfor. Herfra er der udgang til en solrig, sydvestvendt terrasse og en privat have, hvor solen kan nydes hele dagen – fra morgenkaffen til aftenens sidste stråler.

Første sal nås via en halvsvingstrappe til repos. Her finder du et badeværelse med bruser samt tre gode værelser – det ene med fransk altan og udsigt til smukt grønt areal.

Til boligen hører carport med integreret udhus og en skøn have, hvor du kan finde sol hele dagen på flere skønne terrasser.

Her flytter man ind – og bliver boende.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Klokkelysten 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026



Charmerende have med flere skønne kroge.



Køkken i åben forbindelse til stuen.



Lyst køkken med spiseplads



Stue med udgang til syd-/vestvendt terrasse.



Toilet på begge plan

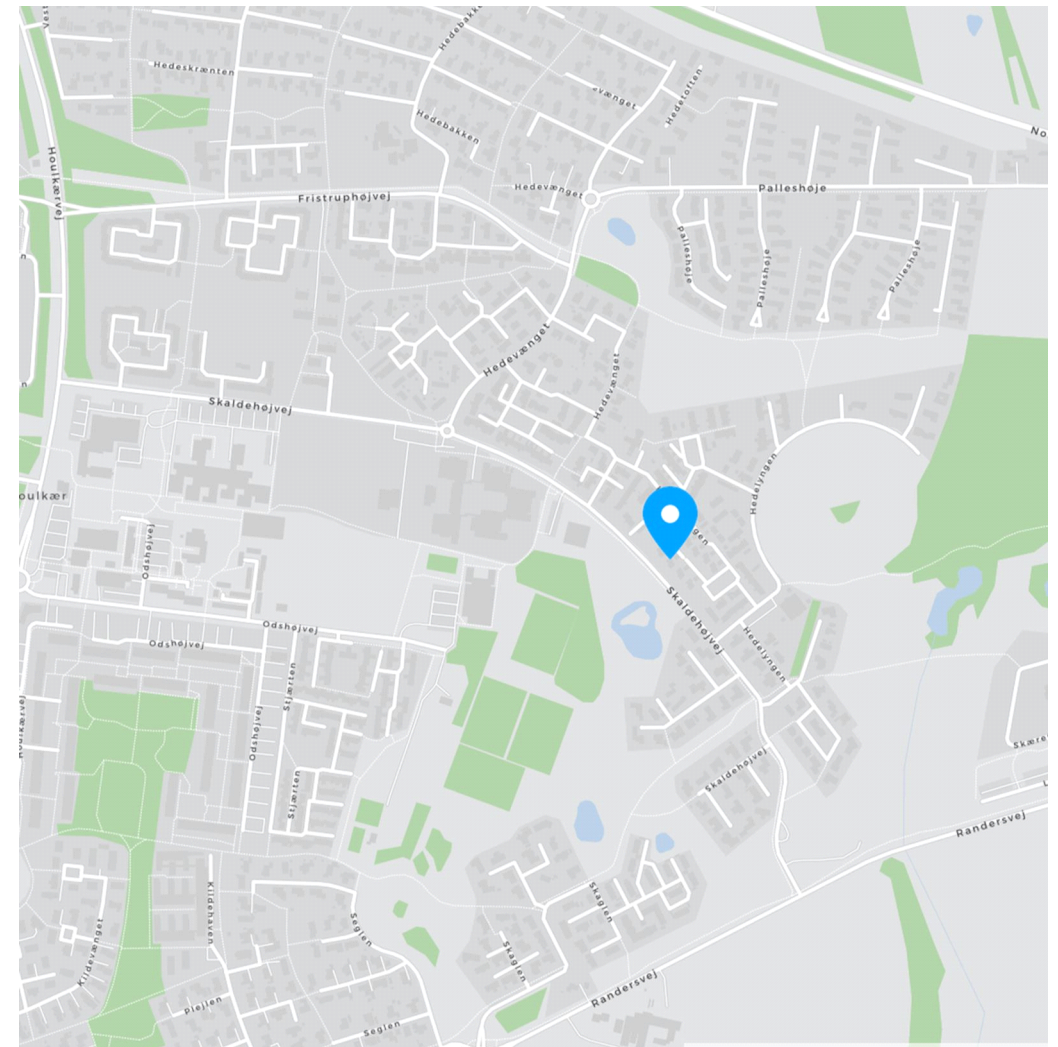
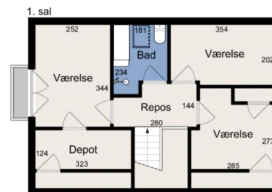


I alt 3 værelser

Adresse: Klockelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8 cd Gl. Asmild By, Asmild
BFE-nr.: 3448288
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 22.493.890
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 95 m²
Øvrige arealer:
- heraf Carport: 15 m²
- heraf Udhus: 6 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 40
Fordelingstal vedr. formuen: 1091236/19642253
Fordelingstal vedr. boligafgift: 36000/648000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1985 lbnr. 26704-69 Tillægstekst Dok om naturgasledning mv

Lokalplan:

Andelsboligforeningen er omfattet af:
Lokalplan nr. 21b - Boligområde ved Skaldehøjvej og Hedevænget
Lokalplan nr. 163 - Boligområde ved Hamlen og Skaldehøjvej i Viborg
Lokalplan nr. 2 - Område nord og øst i Asmild

Kommuneplan:

Andelsboligforeningen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036
Planens navn: Viborg Øst Blandede boliger Plannummer: VIBØ.B4.02
- 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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte Mrk. Electrolux.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Komfur Mrk. Guldsegl kr. 0, Køle-fryseskab Mrk. Blomberg kr. 0, Opvaskemaskine Mrk. Blomberg kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
I 2022 har foreningen tilsluttet sig fjernvarme nettet.
Fjernvarme unit er lejet igennem Viborg Fjernvarme.
Leje heraf afregnes af den enkelte andelshaver over forbruget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alm Brand Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

kr. 140.000



Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
 Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
 Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	1.091.236	Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	36.000	Købspris / udbetaling	kr.	1.050.000
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.091.236						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	41.236						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.050.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	36.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.050.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.000			
						I alt	kr.	1.050.000
						Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.050.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	41.760
Teknisk pris	kr.	1.091.760



Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hedely

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Venteliste: ja, men er blevet spurgt.

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej der henvises til vedtægterne §11 stk. 2.

Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Husdyrhold accepteres (men der skaltages hensyn til naboer) - se husorden.

Super charmerende og velfungerende andelsboligforening med 18 andelsboliger. Husene blev opført i 1984-86 på et område som på det tidspunkt var noget mere øde end det er i dag. Derfor blev det dengang kaldt "Landsbyen" – stadig deres officielle navn. I dag omtales det som "Skagens-husene",

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

* Egen privat for- og baghave

* Carport med udhus.

* Fællesareal med bord/bænke sæt og bål sted.

* Fælles affaldssortering på fællesområdet.

* Fælles trailer til haveaffald o.l.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Kassekredit	Andet		742.569			19,50	Nej		jf. nøgleoplysningsskema

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 492260014
Boligyldelse/md.: kr. 3.000

Dato: 27.01.2026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.
Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Offentlig støtte
Foreningen har modtaget offentlig tilskud, som kan kræves tilbagebetalt ved evt. salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med anden andelsboligforening jf. foreningens regnskab 2024. Af denne støtte kan kr. 7.382.496,51 jf. § 160k, i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt.

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

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