

**REAL**



## Hedebakken 78, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>179</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.047</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>2026</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **492260196**

**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: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026



### **Moderne kvalitetsvilla i attraktive Houlkær – indflytningsklar og fuld af lys**

Velkommen til Hedebakken 78, et nyopført kvalitets hjem i attraktive Houlkær, hvor moderne komfort og gennemtænkte løsninger går hånd i hånd. Her får du 179 velindrettede kvadratmeter i ét plan samt tilhørende carport og skur, perfekt til den moderne familie, der ønsker både funktionalitet og stil.

Boligen imponerer med loft til kip og en skøn rumfølelse, hvor lyset får lov at strømme ind og skabe en varm og indbydende atmosfære. Overalt i huset møder du fine detaljer og elegante løsninger, som understreger den høje kvalitet og det moderne udtryk.

Hedebakken ligger i et etableret og familievenligt kvarter med gode stisystemer, så børnene trygt kan komme til både skole, fritidsaktiviteter og venner. Samtidig bor du tæt på indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder, alt sammen i rolige omgivelser og med kort afstand til Viborgs mange tilbud.

Her får du muligheden for at bo centralt i Houlkær i et helt nyt hus, hvor komfort, beliggenhed og moderne boligdrømme går op i en højere enhed.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, måske er Hedebakken 78 jeres næste drømmehjem.

### 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: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026



Fra alrum er der udgang til terrasse.



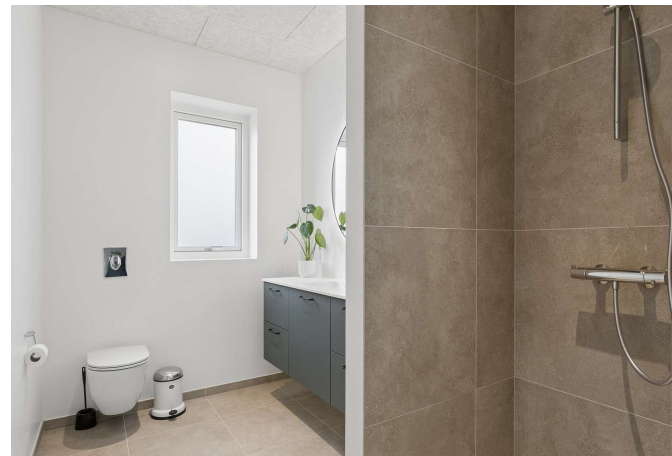
Køkken/alrum med ovenlys - skønt lysindfald!



Hyggelig stue med et skønt lysindfald.



Soveværelse med adgang til walk-in & badeværelse.



I alt 2 badeværelser med brus.



Ét af i alt 4 gode værelser.



Adresse: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

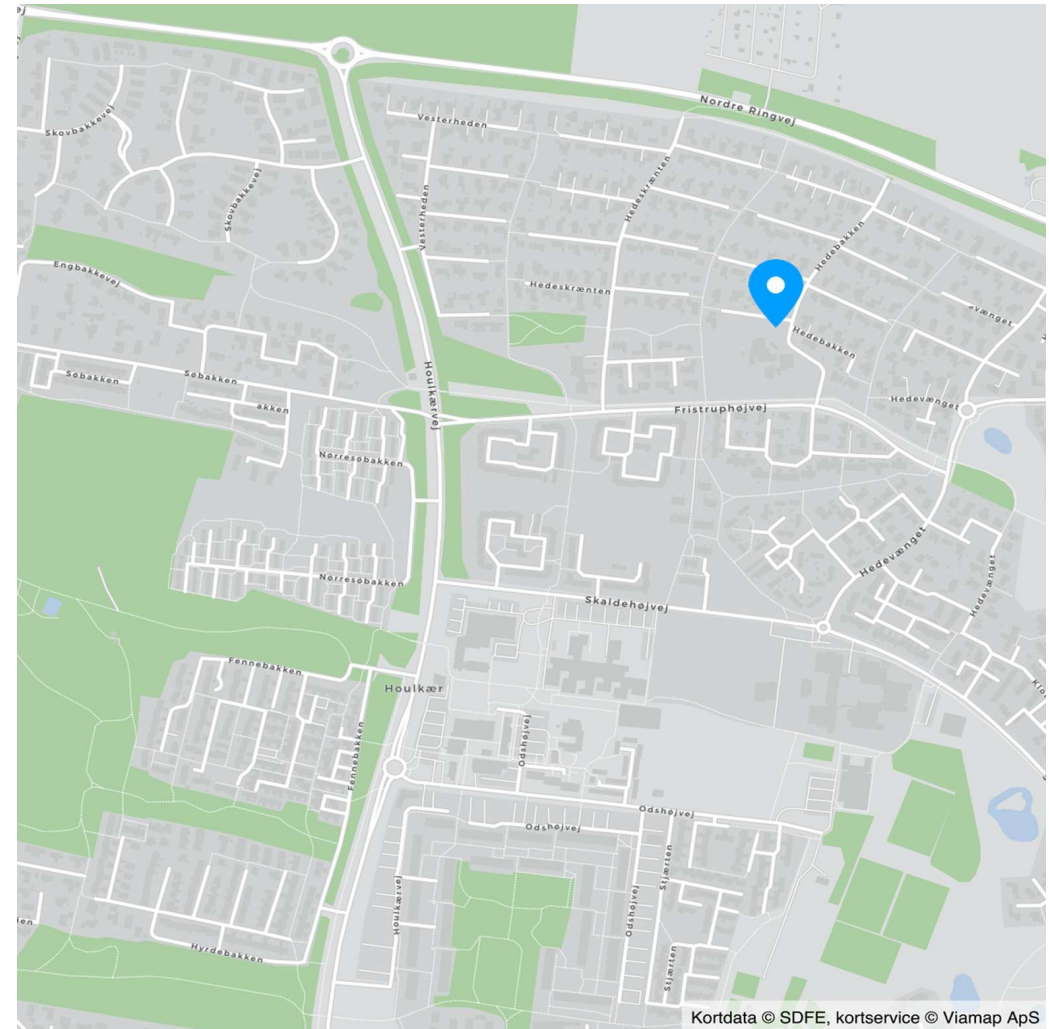
Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 560bcg Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 100091937  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 0  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.196.000  
Grundlag for grundskyld: 900.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 179 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 35 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 16 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**

- Nr. 1: 24.06.1994 - Dok om anlæg af skråning, betingelser ved udstykning af parceller Vedr 560gs

**Planer**

Kommuneplan VIBØ.B1.01 - Viborg Øst Åben-lav boliger  
Lokalplan 407 - Boligområde nord for Fristruphøjvej i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch, indbygningsovn), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Brevis  
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.: 5.200 Forbrug: 5.660 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.300	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	10.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation, genbrugsgebyr, skadedyrsbekæmpelse, ANSLÅET	kr.	3.700	I alt	kr.	4.020.850
Grundejerforening, ANSLÅET	kr.	1.200			
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.559			

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.708 md. / 260.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.390 md. / 208.674 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: Hedebakken 78, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492260196  
Ejerudgift/md.: kr. 3.047

Dato: 13.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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 ejendomsskattereformen. 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.

**Om anslået offentlig vurdering og beskatning**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende

salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# 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