



REAL

Hyrdebakken 234

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	197
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.263	Grund m2	382
Byggeår/ombygget	1976/2015	Energimærke	B

Sagsnr. **492250152**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hyrdebakken 234 – et unikt rækkehus med en helt perfekt placering i første række til den naturskønne skov ved Hyrdebakkestien. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med enestående naturudsigt og rolige omgivelser, alt sammen kun få minutter fra Viborgs bymidte.

Huset er opført i en tidssvarende og stilren arkitektur og byder på en lys og indbydende atmosfære i hele boligen. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsstuen, hvor store vinduespartier inviterer naturen indenfor og skaber et fantastisk lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til en terrasse og en velanlagt have, hvor du kan nyde tilværelsen – alt sammen med skoven som nærmeste nabo.

Boligen har en god planløsning med god plads til hele familien. Der er flere værelser med mange indretningsmuligheder, og hjemmets hjerte – det åbne køkken-alrum – skaber en naturlig samlingsplads til både hverdag og gæster. Det er en bolig, der både rummer liv og ro.

Området er ideelt for både børnefamilier og naturelskere. Her bor du i et trygt og stille kvarter med lukkede veje, grønne fællesarealer og stisystemer, der gør det nemt at komme til skole, fritidsaktiviteter og indkøb. Skoven byder på alt fra løberuter og mountainbike-spor til hyggelige gåture og naturoplevelser året rundt – lige uden for døren.

Hyrdebakken 234 er et oplagt valg for dig, der ønsker en rummelig bolig med naturen som nærmeste nabo – uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder. Her får du en sjælden kombination af beliggenhed, kvalitet og livskvalitet.

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: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Stue



Stue

Adresse: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 fl Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	3449553
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1976/2015

Arealer*

Grundareal:	382 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	87 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Tinglyste servitutter:

07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antenner mv,
Prioritet forud for pantegæld
17.12.1981 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 1 lyst d. 07.07.1976 lbnr. 17370-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, antenner mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 69_VG_81
Nr. 2 lyst d. 17.12.1981 lbnr. 24635-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.169.000 kr.
Grundværdi:	615.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.735.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 22.942,73

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. Der henvises til side 5



Adresse: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.850	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	5.594	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	6.393	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	2.781		kr.	
Grundejerforening	kr.	1.700	I alt		2.723.613
Skorstensfejning	kr.	614			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	81			

Ejerudgift i alt 1 år

27.153

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.555 md./ 174.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.651 md./ 139.814 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: 14.09.2025
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: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025

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:

Ingen

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.416.588	1.416.588	1.440.252	DKK	5	102.239	29,00	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hyrdebakken Formand John Krath

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Emhætte - Eico

Kogeplade - Siemens

Indbygningsovn - Siemens

Køleskab - Siemens

Fryser - Elvita

Opvaskemaskine - Grundig

Vaskemaskine - AEG

Tørretumbler - AEG

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Efterregulering af ejendomsskatter- hvis ejd ikke er efterreguleret

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.



Adresse: Hyrdebakken 234, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 492250152
Ejerudgift/md.: kr. 2.263

Dato: 18.09.2025

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Energimærkning:

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.

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