



REAL

Hyrdebakken 122, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	82
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.695	Grund m ²	244
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **492260162**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hyrdebakken 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026



Fritliggende hus på Hyrdebakken 122 – En sjælden perle i Viborg

Drømmer du om et hus, der kombinerer moderne komfort med masser af privatliv? Så er Hyrdebakken 122 noget for dig. Dette fritliggende hus, som er en sjældenhed i området, adskiller sig markant fra de typiske rækkehuse på Hyrdebakken og tilbyder en boligoplevelse, der skiller sig ud. Her får du både ro, sol og masser af plads, samtidig med at du er tæt på alle Viborgs faciliteter.

Huset er både velholdt og godt indrettet, og du vil hurtigt mærke, at sælger har haft fokus på at skabe et hjem, du kan flytte ind i uden at skulle bekymre dig om renovering. Alle større elementer, såsom tag fra 2010, vinduer, køkken fra 2021, badeværelse fra 2007 og gulve, er blevet skiftet i sælgers ejertid, så du kan nyde et moderne hjem uden ekstra opgaver.

Der er hele to private terrasser, én mod øst og én mod vest, hvor du kan vælge at nyde morgenkaffen i morgensolen eller slappe af om aftenen i de varme solstråler. Den ene terrasse giver perfekt udsigt til morgensolen, mens den anden er ideel til at fange de lyse sommeraftener.

Som fritliggende hus i et kvarter, hvor de fleste boliger er rækkehuse, er dette en unik mulighed for at få masser af lys, luft og privatliv. Med parke-ring lige udenfor døren og en gennemtænkt indretning er dette hjem både praktisk og indbydende, det perfekte sted at skabe et hjem for dig.

Er du klar til at opleve Hyrdebakken 122? Kontakt os for en fremvisning, og kom selv og mærk stemningen i dette fantastiske hjem!

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 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026



Flot køkken fra 2021.



Udgang til vestvendt, ugenert, terrasse/have.



Spise- og opholdsstue med en fantastisk udsigt



I alt 2 gode værelser



Badeværelse med gulvvarme og brus med lysdioder.



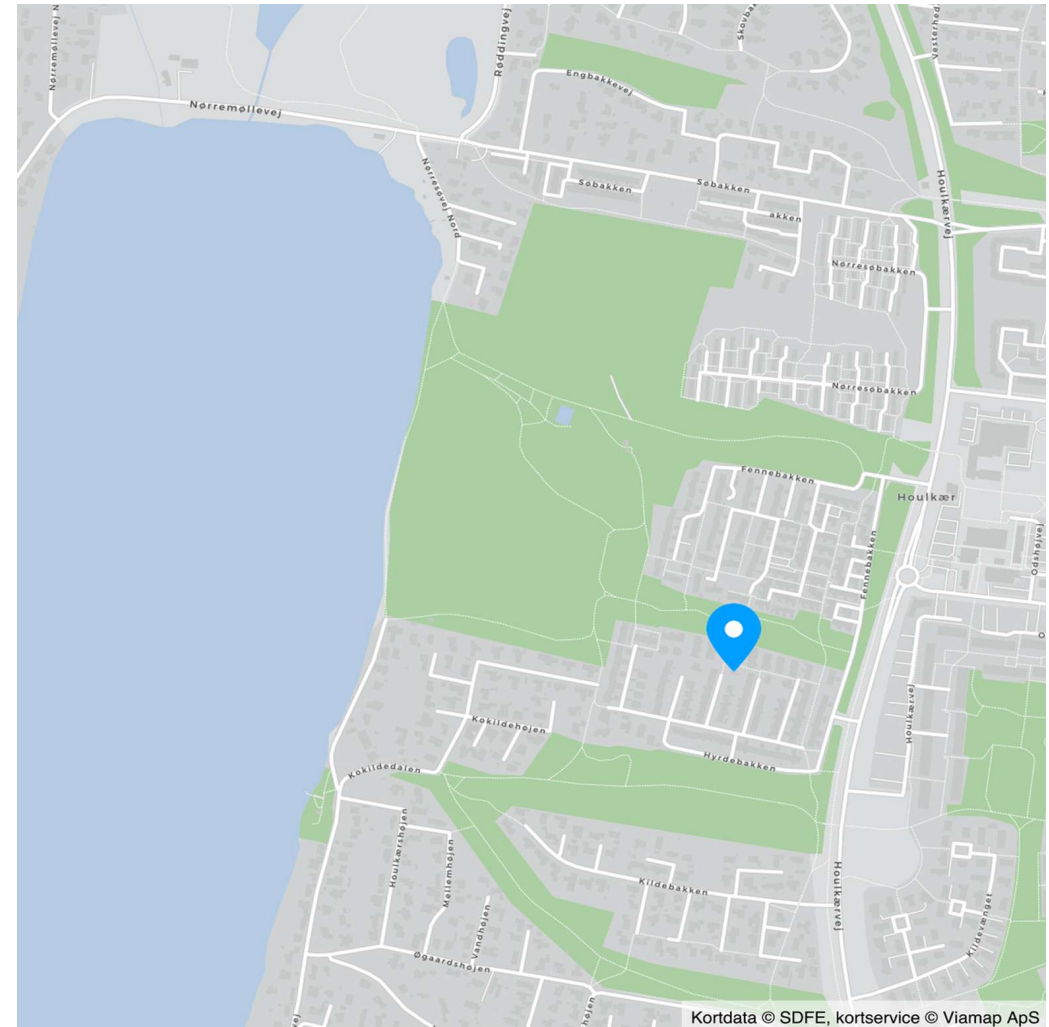
Hyggeligste og ugenerte gårdhave



Adresse: Hyrdebakken 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Adresse: Hyrdebakken 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 4iø Overlund By, Asmild
BFE-nr.: 3449220
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.159.000
Grundværdi: 468.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 927.200
Grundlag for grundskyld: 374.400

Arealer**

Grundareal: 244 m²
Boligareal i alt: 82 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antenner mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 12.02.1982 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBØ.B2.04 - Viborg Øst Tæt-lav boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Elica, 2021), Kogeplade (Leonard, 2021, med induktion), Ovn (Junker, 2021, indbygningsovn), Køle/fryseskab (Leonard, 2021), Opvaskemaskine (Beko, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyrdebakken 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 10.550 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmeforbrug for 2025 er kr. 9.310.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hyrdebakken 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.729	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.306	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation, Genbrugsgebyr, Rottebekæmpelse	kr.	3.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Grundejerforening inkl. vejfond	kr.	1.800	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.325
Husforsikring	kr.	5.844	I alt	kr.	1.515.175
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.337			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.616 md. / 79.395 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: 30.04.2026

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: Hyrdebakken 122, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260162
Ejerudgift/md.: kr. 1.695

Dato: 06.05.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 10.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.067.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hyrdebakken Formand John Krath

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Announce



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