



REAL

Klokkelyngen 40, 8800 Viborg.

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	95
Købspris	1.025.000	Værelser	4
Boligydelse	3.000	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	875	Energimærke	B

Sagsnr. **493-5533**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

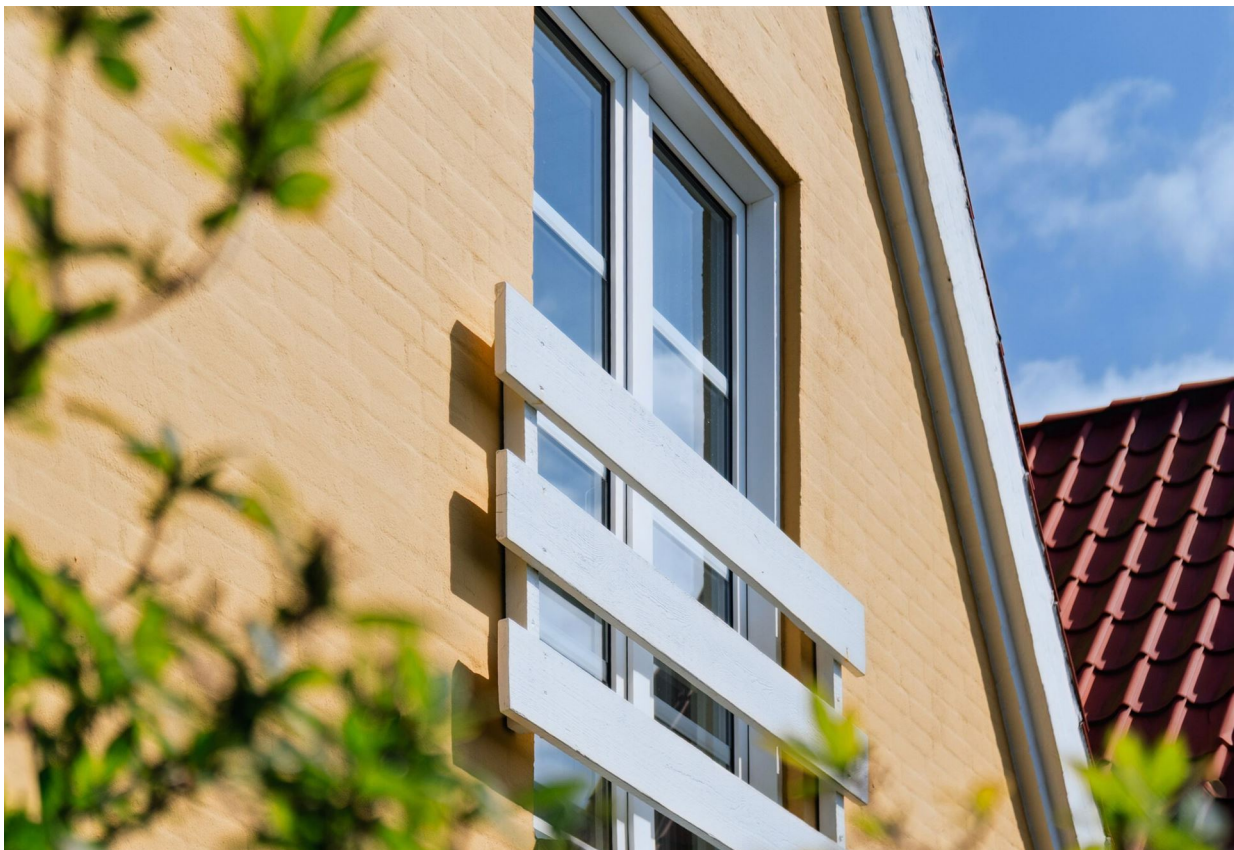
Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Klokkeløngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

3 gode grunde til at købe andelsboligen

- * Unik skagensidyl i Viborg
- * Velindrettet bolig i 2 plan med toilet på begge plan
- * Skøn for-/baghave med flere skønne kroge.

Andelsboligforeningens hjemmeside:

www.skagenshusene-viborg.dk

Grundejerforening:

Igennem boligydelsen betales til grundejerforeningen i området, som andelsboligforeningen er medlem af. Grundejerforeningen står bl.a. for vedligehold og snerydning på vejene i området.

Bonus info

- * Foreningen har investeret i en trailer, der kan bruges af beboerne til haveaffald og transport.
- * I 2022 har foreningen tilsluttet sig fjernvarme nettet.
- * Stuen og køkkenet fremstår nymalet og med nyt filt på vægge, 2025

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: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025

Skagensidyl i hjertet af Houlkær – sjældent udbudt andelsbolig i "Landsbyen"

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

Midt i det grønne Houlkær-kvarter finder du en lille, velholdt landsby med blot 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.

Stueplanen rummer en rummelig entré med adgang til praktisk bryggers og et gæstetoilet. Hjertet i boligen er det lyse og åbne køkken/alrum i 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.

1. salen nås via en elegant halvsvingstrappe til repos. Her finder du et badeværelse med brus samt tre gode værelser – det ene med fransk altan og udsigt til smukt grønt areal.

Til boligen hører desuden carport med integreret udhus og en helt særlig have, hvor du kan finde sol hele dagen og samtidig nyde roen, fuglekvidder og duften af blomster i et miljø, der virkelig føles som en lille landsby midt i byen.

Her får du en bolig og et nabolag med sjæl – og det er ikke bare noget, man siger. "Landsbyen" er noget helt særligt, og boliger her udbydes yderst sjældent. Her flytter man ind – og bliver boende.

Start med en uforpligtende fremvisning på tlf. 8667 1400.

Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025



Indbydende og lys entré med adgang til bryggers og toilet



Fra entré er der adgang til husets hjerte: køkken/alrum og stue.



Køkkenet fremstår lyst og charmerende



Køkken/alrum er i åben forbindelse til stuen



Fra stuen er der direkte udgang til sydvendt terrasse/have.

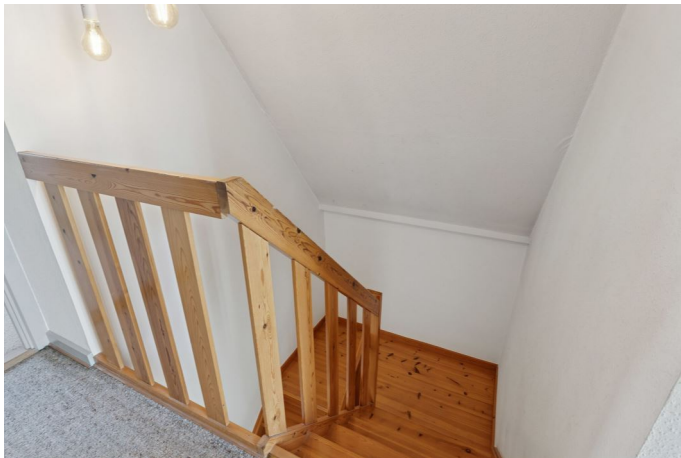


Haven fremstår SUPER hyggelig med en masse skønne kroe.

Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025



der er adgang til 1. sal via halvsvingstrappe med repos



repos med adgang til 3 værelser med skabe



Fra alle rum/værelser er der en fantastisk udsigt over området.



udsigten = én af de skønneste "oaser" i Viborg.

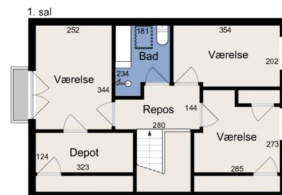


Værelse/stue med walk-in closet samt fransk altan med udsigt

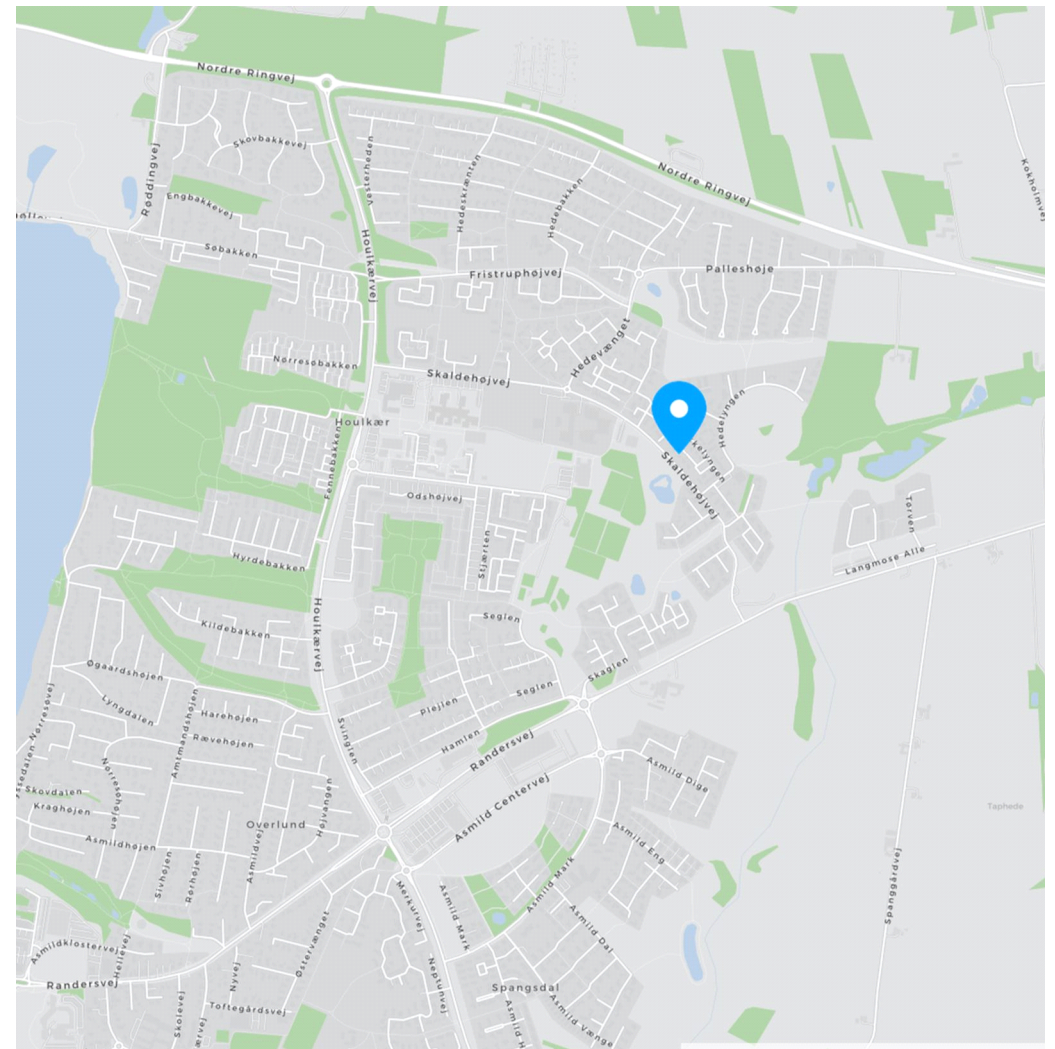


Denne top charmerende andelsbolig kan nu blive DIN!

Dato: 28.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025

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:

Servitutter:

18.12.1985 - Dok om naturgasledning mv

Lokalplan: Andelsboligforeningen er omfattet af lokalplan nr. 21b - Boligområde ved Skaldehøjvej og Hedevænget

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

Skovbyggelinje: Andelsboligforeningen er beliggende indenfor en skovbyggelinje, som er en 300 m byggelinje omkring offentlige - og om private skove. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Forsyningsforbud - el

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at overholde.

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*):
Køle-/fryseskab - Mrk. Blomberg kr. 0, Komfur - Mrk. Guldsegl 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. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Dansk Boligforsikring A/S, Alm. Brand Forsikring A/S

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. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
 Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025

<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.	1.025.000
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.091.236						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	66.236						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.025.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	36.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	1.025.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.000			
						I alt	kr.	1.025.000
						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.	1.025.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	41.760
Teknisk pris	kr.	1.066.760



Adresse: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025

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. 1 og 2

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

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til side 6

Super charmerende og velfungerende andelsboligforening med 18 huse.
Husene blev bygget 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, selv de vi i hverdagen altid omtaler det som "Skagens-husene",

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

* Egen privat for- og baghave

* 1 carport inkl. udhus.

* Fællesareal til arrangementer, bål aften, træning o.l.

* Fælles renovation inkl. til haveaffald.

* Fælles trailer til haveaffald og transport

* Fælles lang stige

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			742.569			19,5 år.	Nej		oplysningerne stammer fra regnskab pr.

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Kasse kreditten er d. 11.07.2025 på - 559.617 kr. pga. nymalet facader + nye vinduer og døre mod syd/havesiden.
Foreningen oplyser samtidig, at der er henlagt midler til vedligeholdelse på kr. 2.100.000.

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. 1.025.000

Sagsnr.: 493-5533
Boligydelse/md.: kr. 3.000

Dato: 28.10.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 ejendomsskattereformen. 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 salgsopstillingen 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.

Større instandsættelsearbejder:

Jf. generalforsamling i april 2024 er det besluttet at alle huse skal males og der skal udskiftes vinduer og terrasse døre på sydsiden(have siden). Dette er sket i 2024 og finansieret af kasse kreditten.

Kasse kreditten er således d. 11.07.2025 på - 559.617 kr.

Foreningen oplyser samtidig, at der er henlagt midler til vedligeholdelse på 2.100.000.

Der er ikke opsparet kontant. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne andelsbolig 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