



REAL

Klokkelyngen 40, 8800 Viborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	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. +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: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

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

Dato: 23.02.2026



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: Klokkelyngen 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

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

Dato: 23.02.2026



Charmerende have med flere skønne kroe.



Køkken i åben forbindelse til stuen.



Lyst køkken med spiseplads



Stue med udgang til syd-/vestvendt terrasse.



Toilet på begge plan

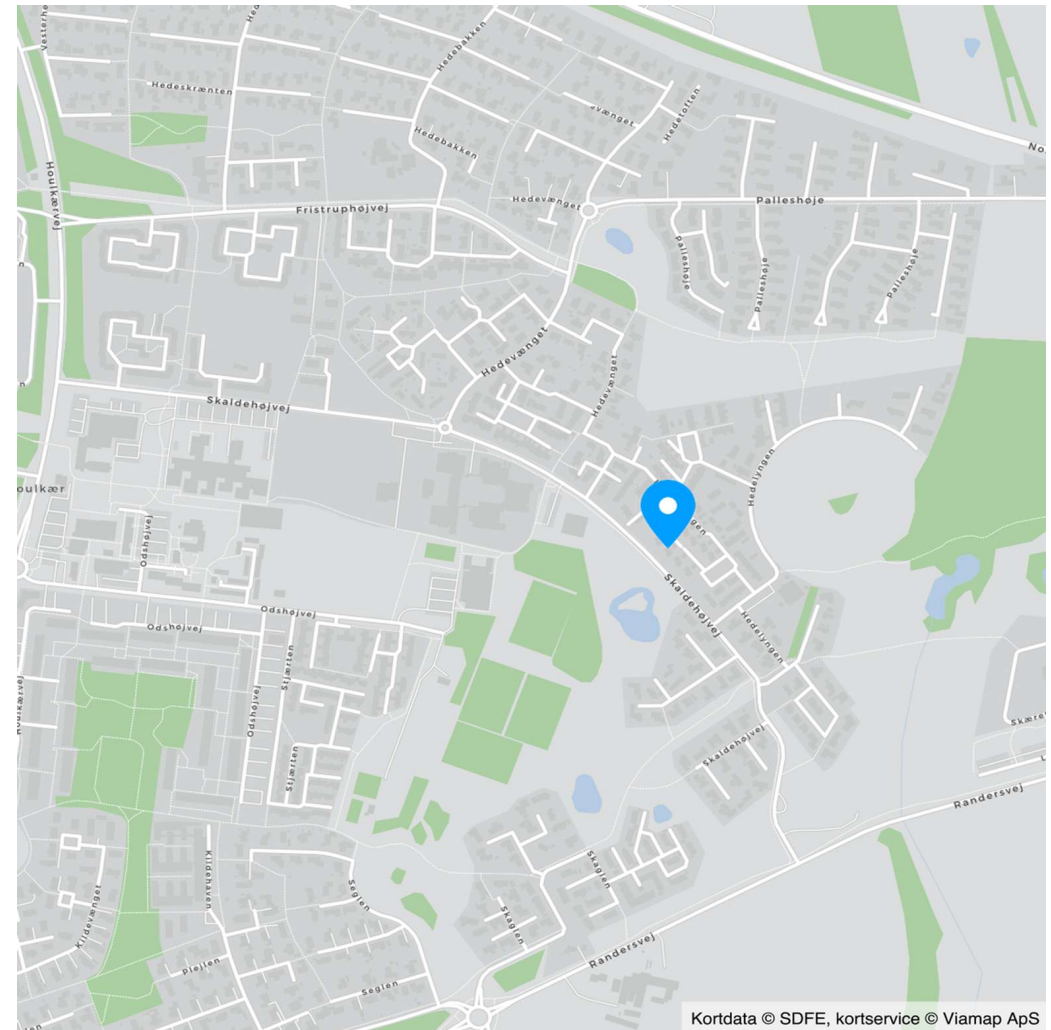


I alt 3 værelser

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

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

Dato: 23.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8cd Gl. Asmild By, Asmild
BFE-nr.: 3448288
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 22.493.890
Energimærkning: B

Arealer: **

Boligareal i alt: 95 m²
Øvrige arealer: 21 m²
- heraf Carport: 15 m²
- heraf Udhus:

** 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 of-
fentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en
garanti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.: 40
Fordelingstal vedr. formuen: 1091236/19642253
Fordelingstal vedr. boligafgift:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om naturgasledning mv

Planer

Kommuneplan VIBØ.B4.02 - Viborg Øst Blandede boliger
Lokalplan LP21B - Boligomr. ved Skaldehøjvej og Hedevænget i Viborg

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 , Komfur , Opvaskemaskine

*) 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: 23.02.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 8.610 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Andelsboligens 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:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: Boet efter Tove Sørensen kr. 140.000



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

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

Dato: 23.02.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Andel i foreningens formue	kr.	1.091.236	Boligydelse	kr. 36.000
Forbedringer	kr.	0		
Særligt tilpasset inventar	kr.	0		
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	1.236		
- Fradrag for mangler	kr.			
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.090.000		
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	40.000		
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	1.050.000		
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	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, herunder kurssikring 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 fratrukket 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: 23.02.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: ventelisten er spurgt
Fremleje: ja, se vedtægterne §11 stk. 1 og 2.
Husdyr: Husdyrhold accepteres (men der skal tages hensyn til naboer) - se husorden

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: 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 disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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".

Fællesfaciliteter

Fælles grønt areal, Fælles renovation, fælles trailer.

Brugsret

- * Egen privat for- og baghave
- * Carport med udhus.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Kassekredit	Andet		742.569		Nej	Ikke oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:



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

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

Dato: 23.02.2026

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: Klokkeløkken 40, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.050.000

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

Dato: 23.02.2026

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.

Skovbyggelinje:

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

Forsyningsforbud mod el-varme

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

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