



REAL

Hyrdebakken 42A

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	103
Kontantpris	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.640	Grund m2	293
Byggear	1983	Energimærke	B

Sagsnr. **492250247**

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 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Indbydende rækkehus med masser af lys og skønne uderum

På en rolig og velordnet adresse i Viborg finder du denne velholdte og indflytningsklare bolig – perfekt til dig, der ønsker komfort, kvalitet og et hjem med god atmosfære.

Boligen byder på 103 veldisponerede kvadratmeter, hvor hver en krog er udnyttet med omtanke. Planløsningen rummer tre værelser, der giver fleksible muligheder – hvad end du har brug for kontor, hobbyrum, gæsteværelse eller blot ønsker god plads omkring dig. Der er både et praktisk gæstetoilet og et nyere badeværelse, som fremstår lyst, pænt og tidssvarende.

Et af hjemmets helt store aktiver er det nye tag med fire ovenlysvinduer, som giver et fantastisk lysindfald og skaber en behagelig, luftig stemning i boligens opholdsrum. Der er samtidig efterisoleret, hvilket både øger komforten og bidrager til en mere energieffektiv hverdag.

Udenfor finder du en skøn, overdækket terrasse – perfekt til morgenkaffe eller middag i skyggen. Haven er nem at holde med en lille græsplæne, og når solen skinner, er der sol på grunden hele dagen – så der er rig mulighed for at nyde udelivet i fulde drag. Til boligen hører også en carport, og der er gode muligheder for gæsteparkering lige ved huset på den fællesparkering.

Alt i alt en bolig med overskuelig størrelse, moderne løsninger og en rolig beliggenhed – ideel for dig, der ønsker et hjem, der er lige til at flytte ind i, uden at skulle gå på kompromis med hverken komfort eller stil.

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 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

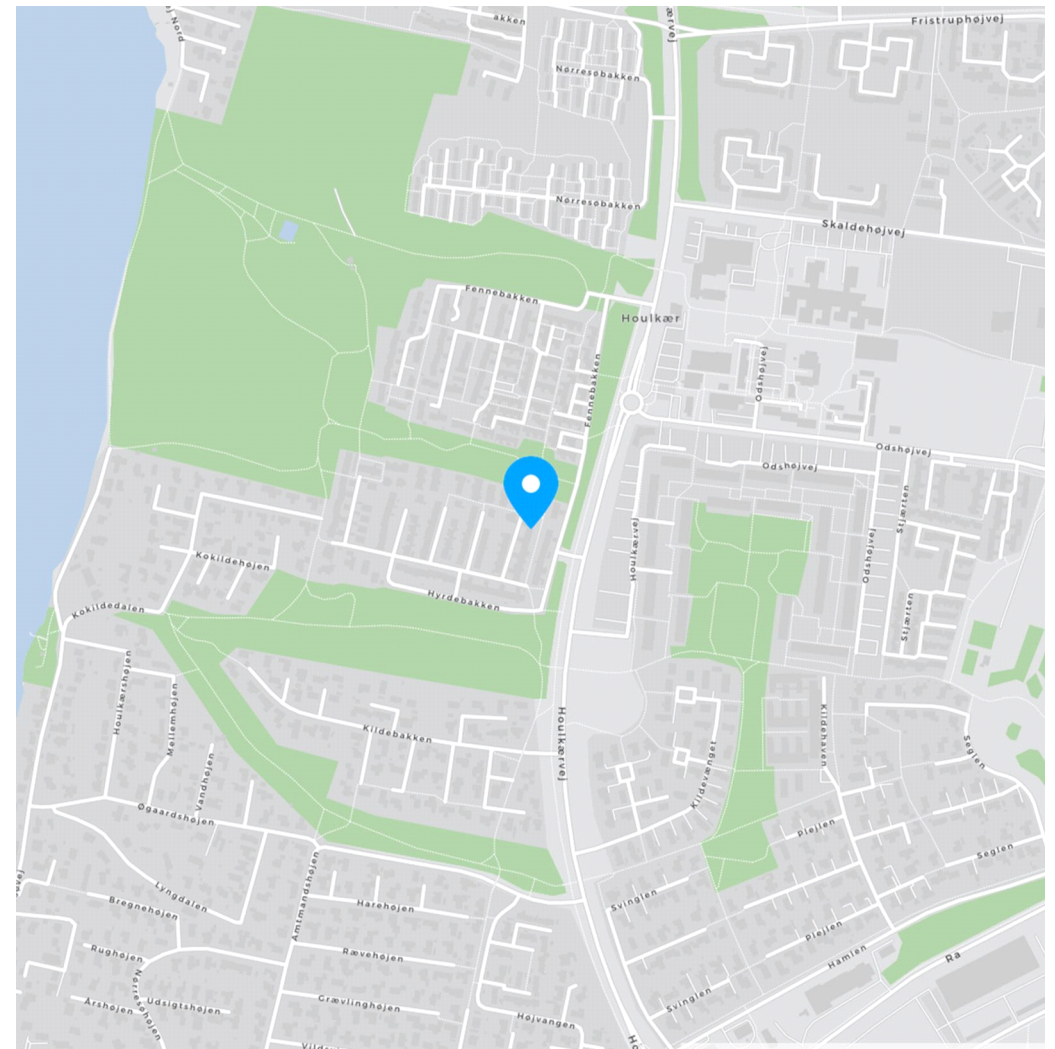
Adresse: Hyrdebakken 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Hyrdebakken 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 næ Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	3449323
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.373.000 kr.
Grundværdi:	494.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.098.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	293 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 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.

Nr. 1 lyst d. 07.07.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
antenner mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 2 lyst d. 04.12.1984 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån
i off midler

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 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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. 10.690,96.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kloakseparering

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



Adresse: Hyrdebakken 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.602	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.032	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	3.548	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.508	I alt	kr.	1.815.650
Grundejerforening	kr.	1.700			
Genbrugsgebyr	kr.	1.159			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		19.674			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.736 md./ 116.831 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.793 md./ 93.513 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: 30.08.2025
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 42A, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 492250247
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 02.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hyrdebakken Formand John Krath

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab

Fryser

Komfur med alm. ovn.

Emhætte

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

Tørretumbler

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