

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Asmild Hegn 5D

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	84
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.144		
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **492250311**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Lys og indbydende lejlighed med sydvendt udsigt og vestvendt altan – Asmild Hegn 5D, Viborg

Velkommen til Asmild Hegn 5D – en skøn og velindrettet lejlighed på 1. sal, der byder på masser af lys, en fantastisk udsigt og en praktisk vestvendt altan. Her får du et hjem, der kombinerer moderne komfort med en naturskøn beliggenhed, kun få minutter fra Viborg centrum.

Lejligheden er perfekt indrettet med et åbent køkken og en lys stue, der udgør det centrale opholdsrum. Store vinduespartier vender mod syd og lukker et dejligt dagslys ind, mens den vestvendte altan giver dig mulighed for at nyde de lune aftener med udsigt til området. Med tre gode værelser har du masser af plads til både soveværelse, kontor eller børneværelse. Badeværelset er funktionelt og pænt indrettet med moderne løsninger. Lejligheden fremstår generelt velholdt og klar til at blive overtaget uden behov for yderligere renovering.

Ud over den skønne bolig får du også praktiske faciliteter som en carport og et skur, som ligger lige ved lejligheden – perfekt til opbevaring, cykler eller ekstra opbevaringsbehov. Det betyder, at du kan parkere bilen tæt på din bolig, samtidig med at du får ekstra plads til praktiske opbevaringsløsninger. Ejendommen er veldrevet med fjernvarme, hvilket gør opvarmningen både økonomisk og stabil. Der er gode parkeringsmuligheder, og de grønne fællesarealer giver mulighed for at nyde det rolige område.

Beliggenheden på Asmild Hegn er ideel for dig, der ønsker en balance mellem natur og byliv. Du har kort afstand til dagligvarebutikker, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig kan du nyde godt af området med grønt og åbent landskab, der giver en afslappende atmosfære.

Asmild Hegn 5D er en lejlighed, der tilbyder både moderne bekvemmelighed og en rolig, naturskøn beliggenhed. En bolig, der har alt, hvad du behøver for at skabe et hjem, hvor du kan trives – både indendørs og udendørs.

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: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

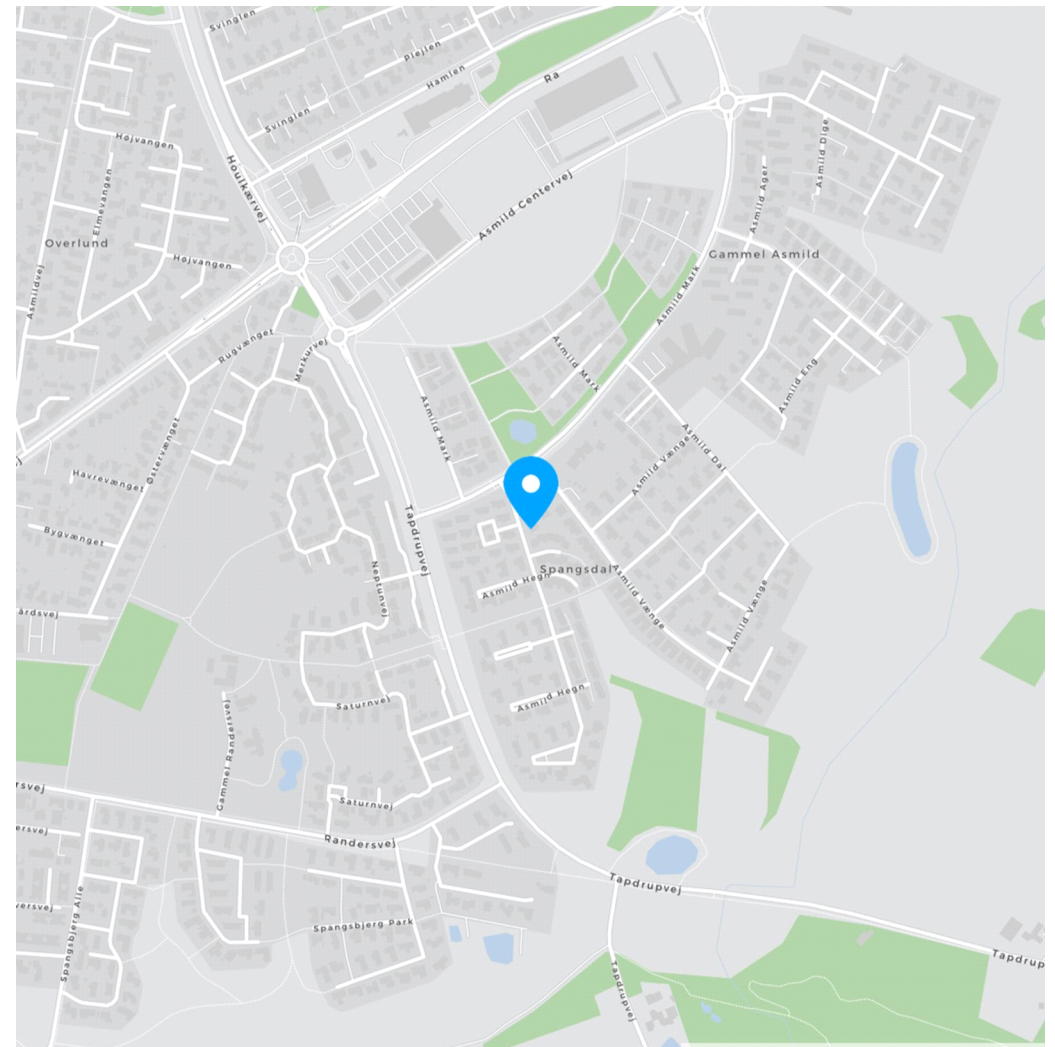
Adresse: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	8 cg Overlund By, Asmild
BFE-nr.:	384137
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.396.000 kr.
Grundværdi:	500.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.116.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	84 m ²
- heraf boligareal:	84 m ²
BBR-boligareal:	84 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.09.2003 - Vedtægter for Ejerforeningen Asmild Hegn 1-9

Tilbehør:

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

Emhætte - Brandt
Kogeplade - Gorenje
Indbygningsovn - Gorenje
Komfur - Gorenje
Køle/frys - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.483 Forbrug: 4.383,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter

Fra 2021 og frem 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.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.



Adresse: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.696	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.257	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	13.812	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	70	I alt	kr.	1.407.075
Genbrugsstation	kr.	799			
Grundejerforening	kr.	1.100			
Ejerudgift i alt 1 år		25.734			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.395 md./ 88.740 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.987 md./ 71.838 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 3 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: 26.11.2025
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: Asmild Hegn 5D, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250311
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 27.11.2025

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:

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	400.513	400.513	379.401	DKK	1,5	49.033	9,75	3,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Parkering i carport samt eget redskabsrum

Bord og bænkeplads

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