



REAL

Hedelyngen 39, 8800 Viborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	87
Købspris	765.000	Værelser	4
Boligydelse	3.500	Byggeår	1986
Forbrugsafh. udgift		Energimærke	B

Sagsnr. **492240211**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

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: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
Boligydelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Hedelyngen 39 – dit nye hjem i skønne omgivelser!

Drømmer du om en andelsbolig med ro, grønne omgivelser og en solid forening i ryggen? Så er Hedelyngen 39 det perfekte valg for dig!

Denne dejlige ende-andelsbolig er en del af en lille, velfungerende andelsforening med 15 boliger. Foreningen er både sund og veldrevet med en lav boligydelse, hvilket gør boligen økonomisk attraktiv.

Boligen ligger som et rækkehus for enden, hvilket giver ekstra lys, privatliv og direkte adgang til de flotte grønne arealer. Her kan du nyde både udsigt og fredfyldte omgivelser, samtidig med at du har masser af plads til leg, afslapning eller sociale stunder under åben himmel.

Her får du en unik kombination af en hyggelig bolig, god økonomi og naturskønne rammer – kom og oplev det selv!

Kontakt os for en fremvisning i dag – vi glæder os til at vise dig dit nye hjem!

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: Heine Binder

Adresse: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
Boligydelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

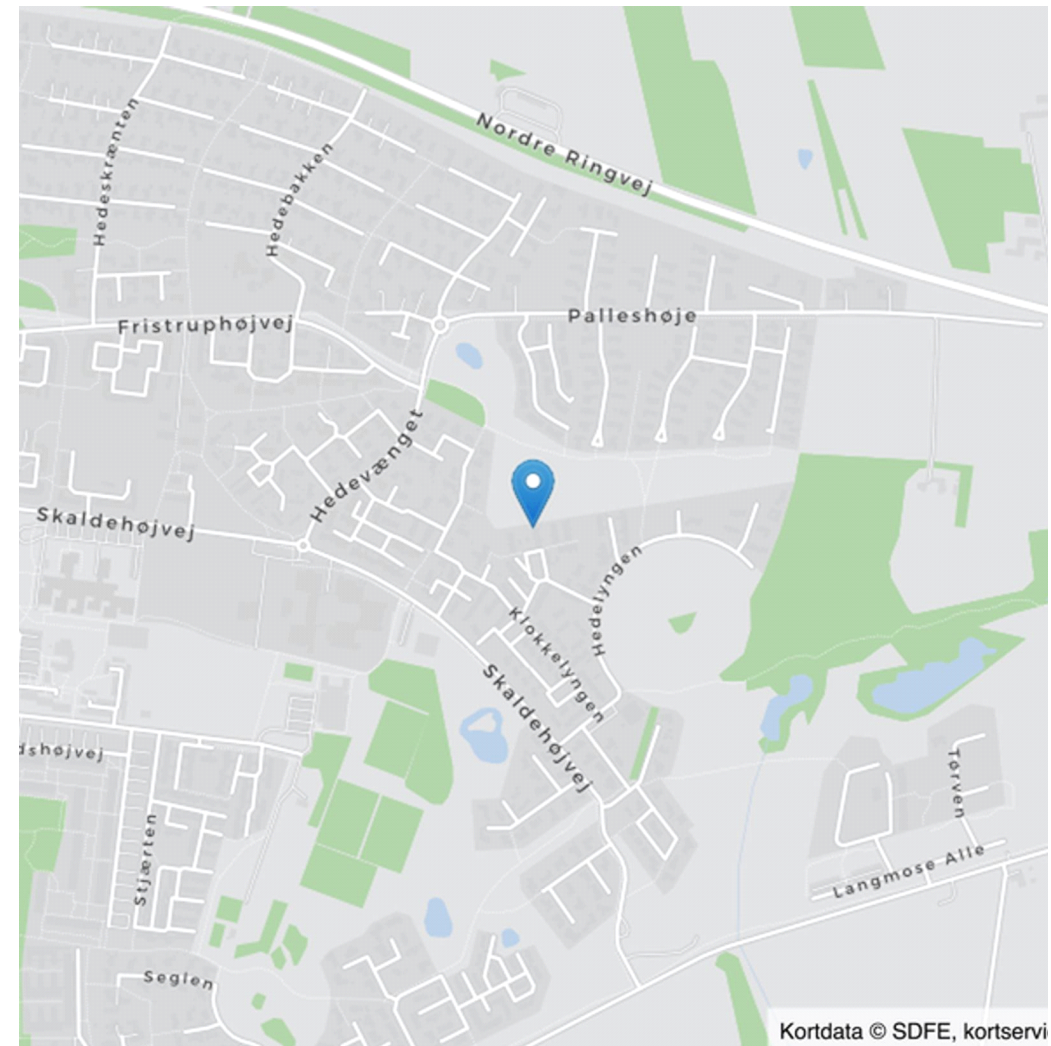
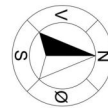


Badeværelse

Adresse: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
Boligydelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
Boligydelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8 cl Gl. Asmild By, Asmild
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1986
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:
Energimærkning: Energimærke B.

Arealer: *

Boligareal i alt: 87 m²
Øvrige arealer:
- heraf Udhus: 4 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 87/1305
Fordelingstal vedr. boligafgift: /

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
Boligyldelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 8.800,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Ejerpantebrev kr. 550.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgssopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
 Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
 Boligydelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	868.431	Boligafgift, jf. seneste årsregnskab	kr.	42.000	Købspris / udbetaling	kr.	765.000
Forbedringer	kr.					Gebyr til foreningen	kr.	4.000
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	868.431						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	103.431						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	765.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	42.000			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	765.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	3.500			
						I alt	kr.	769.000

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.	765.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	263.958
Teknisk pris	kr.	1.028.958



Adresse: Hedelyngen 39, 8800 Viborg
Købspris: kr. 765.000

Sagsnr.: 492240211
Boligydelse/md.: kr. 3.500

Dato: 03.10.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

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.
----------	----------	--------------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	-----------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

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.

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