



REAL

Ternevej 41, 8800 Viborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	131
Kontant	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.831	Grund m ²	652
Byggeår/ombygget	1967/1982	Energimærke	D

Sagsnr. **492260333**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 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: Ternevej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 20.10.2026



Velindrettet enderækkehus med 4 soveværelser, nyt køkken og privat have

Velkommen til Ternevej 41 – et velholdt og indbydende enderækkehus, der på flere områder skiller sig positivt ud. Her får I en bolig med en god og funktionel indretning, hele fire soveværelser samt et dejligt stort køkken/alrum og stue, der tilsammen danner et naturligt samlingspunkt for familien.

Boligen fremstår pæn og velholdt med pudsede facader, gode vinduer og et tag, der giver huset et solidt og præsentabelt udtryk. Som enderækkehus får man samtidig glæde af en god placering med mere privatliv og en dejlig have.

Indenfor byder boligen på et stort og lyst køkken/alrum, hvor det nye køkken er naturligt integreret i rummet. Her er god plads til både spisebord og familiens daglige samvær, mens den tilstødende stue giver mulighed for at indrette en hyggelig opholdsafdeling med sofaarrangement og fjernsyn.

De store opholdsrum gør boligen særdeles anvendelig til både familieliv og gæster.

Med hele fire soveværelser er der god plads til familien, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobby. Det giver en fleksibilitet, som mange familier vil sætte stor pris på.

Badeværelset er praktisk indrettet med bruseniche samt vaskesøjle, så de daglige praktiske funktioner er samlet på ét sted.

Udendørs får I en privat og hyggelig have med tilhørende terrasse, hvor sommerens måltider og afslappende stunder kan nydes. Til ejendommen hører desuden carport samt redskabsrum, hvilket giver gode muligheder for både parkering, opbevaring af cykler, haveredskaber og øvrige fritidsting.

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.

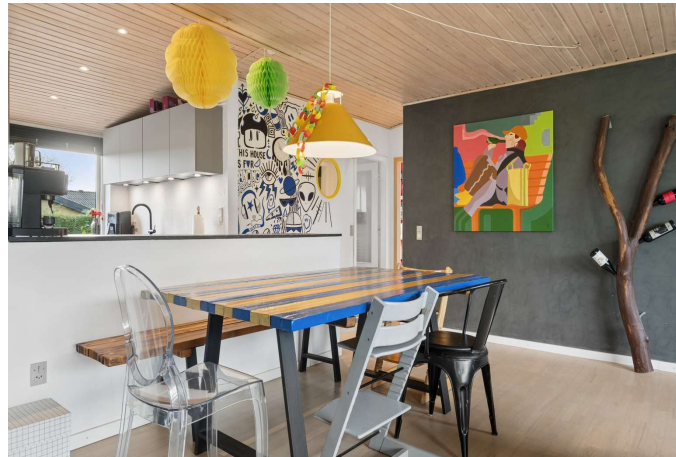
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Ternevej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

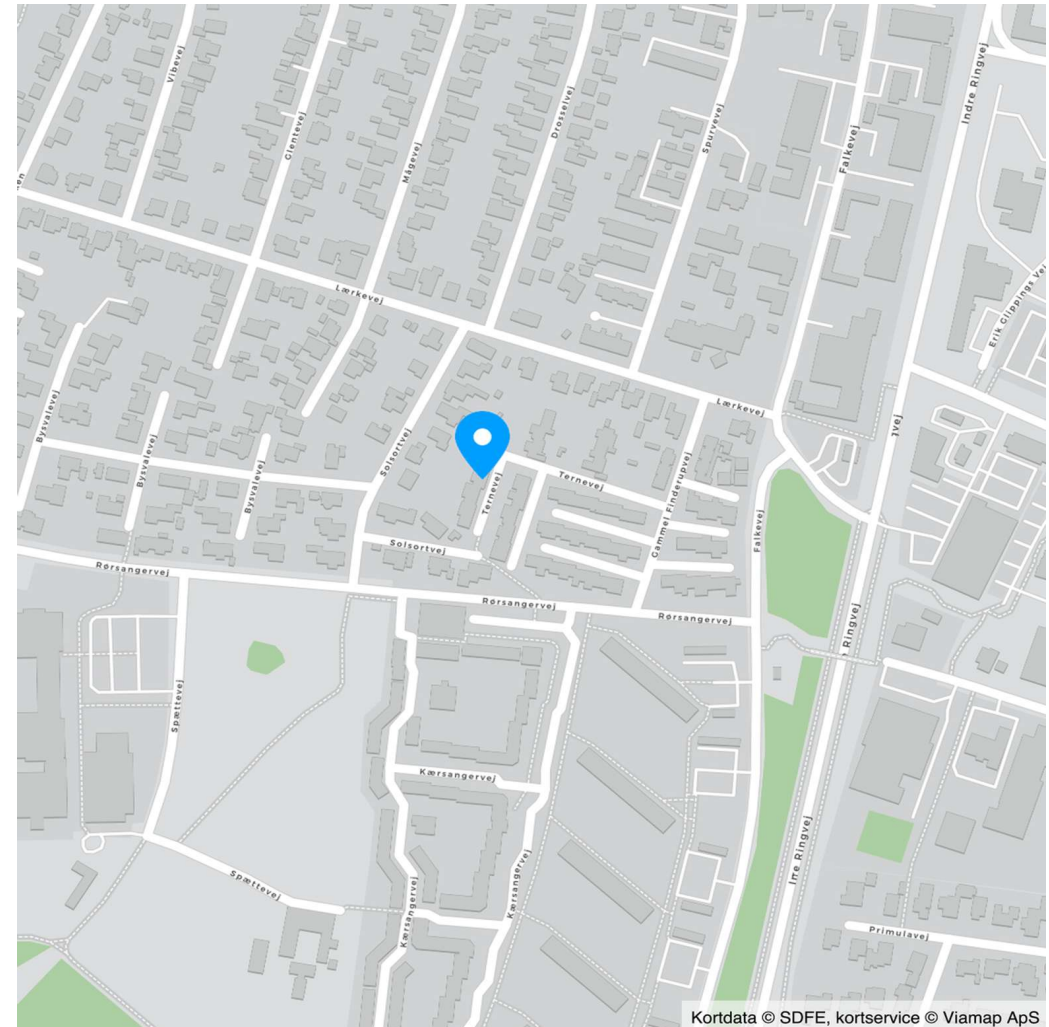
Dato: 20.10.2026



Adresse: Ternevej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 20.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ternevej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 35q Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5586842
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1967/1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.505.000
Grundværdi: 667.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.204.000
Grundlag for grundskyld: 533.600

Arealer**

Grundareal: 652 m²
- heraf vej 151 m²
Boligareal i alt: 131 m²

Øvrige arealer:
Carport: 26 m²

** 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 offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.11.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 02.01.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, forbud mod fabriktionsdrift mv
- Nr. 3: 03.01.1967 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 04.01.1967 - Dok om hegn, hegnsmur, vej, ledninger, skel mv

Planer

Kommuneplan VIBSV.B4.12 - Viborg Sydvest blandede boliger

Tilbehør:

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

Kogeplade (Elco), Ovn (AEG, indbygningsovn), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Vestfrost), Emhætte (Elco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ternevej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.695 Forbrug: 18.390 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle og årlige varmekonsum i 2025 er kr. 13.074,13

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Ternevej 41, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
 Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.140	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.136	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	4.376	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Husforsikring	kr.	5.322	I alt	kr.	1.915.776
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	21.975		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.166 md. / 133.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.788 md. / 105.460 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ternevej 41, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260333
Ejerudgift/md.: kr. 1.831

Dato: 20.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.360.000
Nr. 6: hovedstol kr. 107.000
Nr. 7: hovedstol kr. 402.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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