



**REAL**

## Fennebakken 205, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.298</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>284</b>
Byggeår	<b>1984</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **492260070**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026



### Charmerende rækkehus i Viborg med perfekt beliggenhed nær natur og hverdagens behov

Er du på udkig efter en bolig, der kombinerer komfort, natur og praktisk beliggenhed? Så er Fennebakken 205 i Viborg det perfekte valg for dig! Dette velholdte rækkehus tilbyder en ideel ramme for både familier og par, der ønsker at bo tæt på både byens faciliteter og naturens ro.

Beliggenheden kunne ikke være bedre, med Granadaskoven og Nørresø lige i nærheden, har du mulighed for at nyde rolige gåture og frisk luft året rundt. Samtidig er der nem adgang til dagligdagens nødvendigheder som indkøb, børnepassning og skole, som ligger tæt på. Denne praktiske placering gør det nemt at få hverdagen til at fungere, uden at gå på kompromis med naturen.

Rækkehusets beliggenhed giver følelsen af luft omkring boligen, hvilket skaber en dejlig fornemmelse af åbenhed og ro. Udendørsområderne er perfekte til at slappe af og nyde solen, mens det tilhørende orangeri giver dig et ekstra rum til både afslapning og plantepleje, eller et hyggeligt sted at samles med venner og familie.

Boligen byder også på en carport, som beskytter din bil mod vejrets luner, og der er gode parkeringsmuligheder lige ved boligen, hvilket gør det nemt for sine gæster. Indvendigt fremstår boligen i indflytningsklar stand, hvilket betyder, at du kan flytte ind med det samme og begynde at nyde dit nye hjem uden besvær.

Fennebakken 205 er en bolig, hvor funktionalitet og livskvalitet mødes. Kom og oplev, hvordan dette rækkehus kan blive dit næste hjem, vi glæder os til at vise dig rundt!

### 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: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026



Indbydende og lys entré



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Fra stuen er der direkte udgang til haven.



Badeværelse med gulvvarme og brus



I alt 3 gode værelser



Stort værelse med walk-in closet.



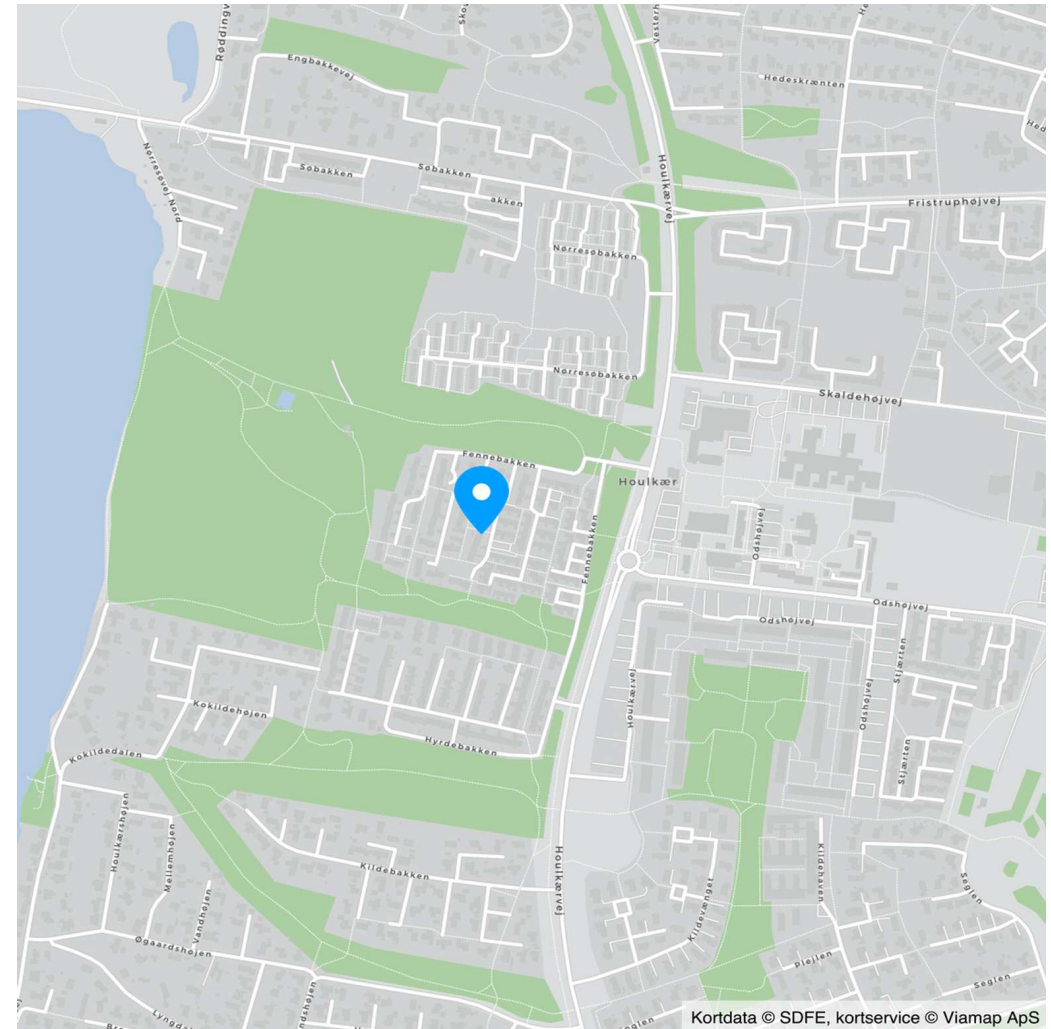
Adresse: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 4pt Overlund By, Asmild m.fl.  
BFE-nr.: 8837673  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.727.000  
Grundværdi: 593.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.381.600  
Grundlag for grundskyld: 474.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 284 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 134 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antenner mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 09.09.1983 - Dok om pligt til medlemsskab af antenneforening mv, Se akt (TML, vedr. evt. 4ne, 4rc)  
- Nr. 3: 04.12.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler (TML, vedr. evt. 4pt, 4ru)

**Planer**

VIBØ.B2.03 - Viborg Øst Tæt-lav boliger

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade (Voss, Induktion), Ovn (Whirlpool, Indbygningsovn ), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Grundig), Mikrobølgeovn (Siemens )

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 16.080 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

sælgers aktuelle varmeforbrug for 2025 udgør 15.605

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere 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 have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.046	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Grundejerforening	kr.	1.150	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.419	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.325
Genbrugsgebyr, bolig 1	kr.	1.350	I alt	kr.	2.221.375
Rottebekæmpelse	kr.	124			
Vejfond (grundejerforening)	kr.	5.000			
Vekslerleje af fjernvarmeanlæg	kr.	1.702			
Husforsikring	kr.	3.324			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.571			

**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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.966 md. / 143.592 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.585 md. / 115.015 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Fennebakken 205, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260070  
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 19.06.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 10.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.695.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Nørresøhave

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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