



REAL

Fægteborgbakken 36

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.855	Grund m2	980
Byggear	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492250033**

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: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en moderne, rummelig og velindrettet bolig i et roligt villakvarter? Så byder denne fantastiske ejendom fra 2008 på alt, hvad du kan ønske dig. Med en 233 m² under tag, hvoraf 152 m² befinder sig i stueplan og 81 m² i en anvendelig kælder med fri udgang til haven, får du en luksuriøs bolig i naturskønne omgivelser.

Når du træder indenfor, mødes du af en lys og moderne entré, hvor store vinduespartier sikre et fantastisk lysindfald. Fra entréen er der ligeledes nedgang til kælderetagen, som byder på 2 store disponible rum, et multirum, badeværelse og bryggers med egen udgang. Etagen her har fungeret som en ideel ungdomsafdeling, hvor børnene har nydt godt af de store multirum. Husets hjerte er det indbydende køkken-alrum, hvor ovenlysvinduer tilfører ekstra lys og skaber en åben og luftig atmosfære. Den flydende overgang til stuen giver en naturlig sammenhæng mellem rummene, og fra stuen har du adgang til en stor sydvestvendt terrasse med skøn udsigt over området. Ejendommen er designet til den moderne familie med børneafdeling og forældreafdeling. Det store badeværelse er en oplevelse i sig selv, med både badekar og dobbeltbruser – perfekt til afslapning og velvære.

Grunden på 980 m² byder på et veletableret udemiljø, hvor du kan nyde både aftener i det store drivhus på vestsiden og masser af plads til boldspil og leg i haven.

- 30 m² isoleret garage med luft-til-luft varmepumpe
- 28 m² stort haveskur – perfekt til opbevaring
- Velanlagt have med flere solrige opholdssteder

I byen Løgstrup er her alt hvad du behøver i hverdagen. Her er både et aktivt lokalsamfund og smuk natur. Fra ejendommen er der kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter, så hverdagen bliver nem og bekvem. Med kun en kort køretur til Viborg er det let at pendle, samtidig med at du kan nyde freden og roen i denne charmerende by.

Ejendommen her er en oplagt mulighed for den pladskrævende familie, der ønsker moderne komfort, en god beliggenhed og en let hverdag.

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: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025



entre



spisestue



spisestue



stue



soveværelse



arbejdsværelse

Adresse: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025

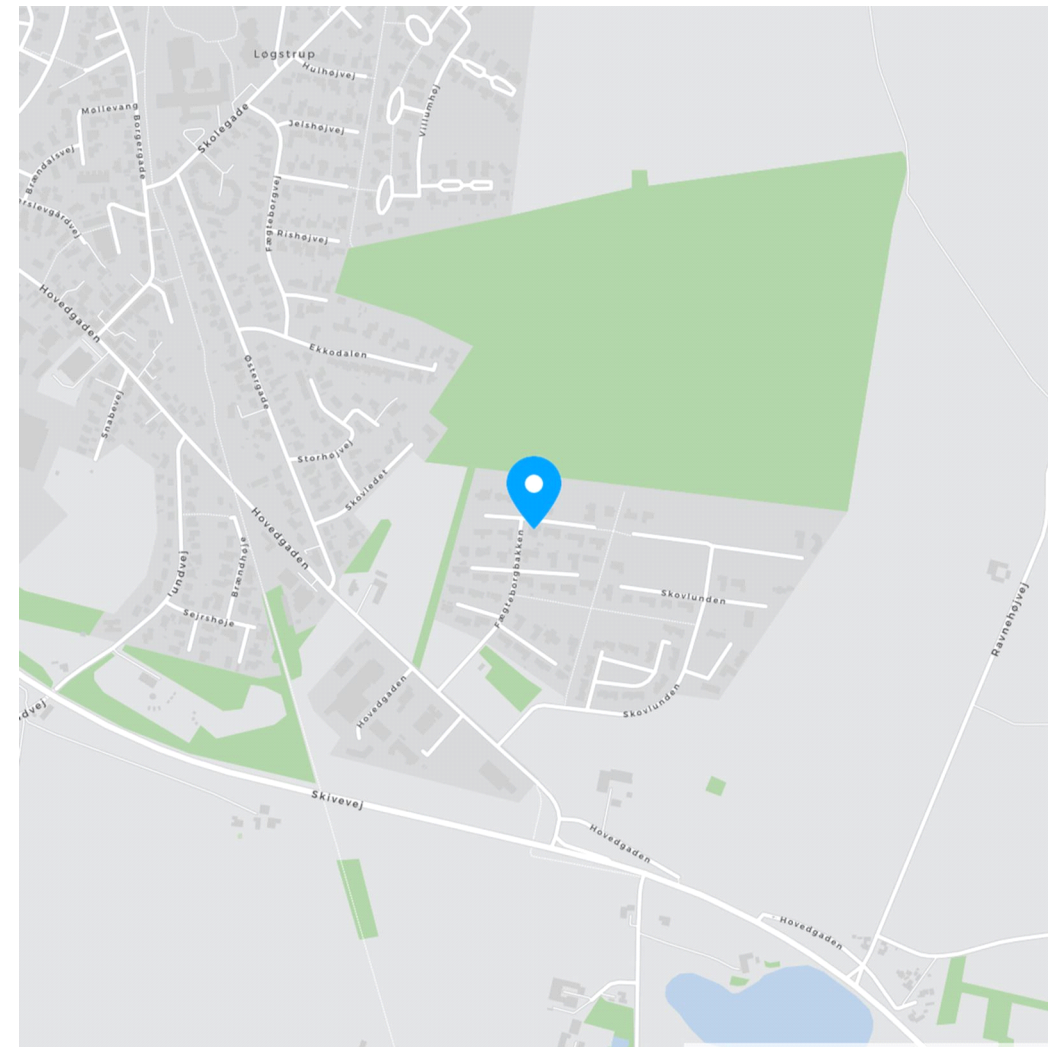
Øvreplan



Nedreplan



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2 af Rogenstrup By, Fiskbæk
BFE-nr.: 9942554
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal udgør: 980 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 152 m²
Kælderareal: 81 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 152 m²
Andre bygninger: 68 m²
- heraf Garage 30 m²
- heraf Udhus 28 m²
- heraf Skur 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 2.404.000 kr.
Grundværdi: 414.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.923.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

08.08.2006 - Medlemspligt af "Grundejerforeningen Fægteborgbakken" m.v.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fægteborgbakken Flemming Futtrup
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug: 4.359,00 kwh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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. 15.313,- for perioden d. 01.01.2024 - 31.12.2024 -
Her er inkluderet forbrugsel.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Der findes en pejseindsats 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/pejseindsatsen 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: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.808	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	4.143	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.442
Husforsikring	kr.	2.418	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	3.529.292
Grundejerforening	kr.	1.200			
Skorstensfejning	kr.	657			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	116			
Ejerudgift i alt 1 år		22.264			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.199 md./ 230.386 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.345 md./ 184.138 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: 14.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fægteborgbakken 36, 8831 Løgstrup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250033
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 20.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.586.000	1.586.000	1.610.735	DKK	5	90.218	23,00	5,45			Nej	

Tilbehør:

Kogeplade: Bosch
Emhætte: Elektrolux
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Elektrolux
Fryseskab: Bosch
Indbygget kaffemaskine:
Vaskemaskine: Asko
Tørretumbler: Gorenje

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 salgsopstillingens 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