



REAL

Fennebakken 259

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	131
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.011	Grund m2	265
Byggeår/ombygget	1981/1981	Energimærke	B

Sagsnr. **492250187**

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: Fennebakken 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Fennebakken 259 Viborg, et attraktivt og velholdt rækkehus beliggende i et fredeligt og familievenligt kvarter i den østlige del af Viborg. Her får du en lys og indflytningsklar bolig med en dejlig privat have og alle hverdagens bekvemmeligheder lige i nærheden.

Boligen fremstår moderne og velindrettet med en god planløsning, der gør den ideel for både par, singler og den lille familie. Når du træder ind i huset, mødes du af en lys entré, der fører dig videre ind i det åbne og indbydende leverum. Køkken/alrum og stue i et med videre udgang til en dejlig træterrasse og have. Herfra er der ligeledes adgang til Granada skoven.

Køkkenet er tidløst og funktionelt indrettet med god skabsplads og en fin spiseplads. Badeværelset er ligeledes pænt og velholdt med bruseniche og plads til vaskefaciliteter. Boligen rummer flere gode værelser, som kan indrettes efter behov – hvad enten du drømmer om børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Til boligen hører også egen carport og et praktisk redskabsskur. Rækkehuset ligger på en lukket og rolig vej med et godt naboskab, hvor børn trygt kan lege.

Området byder på alt, hvad du har brug for i dagligdagen – skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport findes i gåafstand, og med kort afstand til Viborgs centrum er både byliv og naturoplevelser let tilgængelige.

Dette rækkehus er et sjældent udbud i et eftertragtet område, og det henvender sig til dig, der ønsker en nem og tryk hverdag i indbydende rammer. Her kan du flytte direkte ind.

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 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025



Køkken



Stue



Arbejdsværelse



Badeværelse



Soveværelse



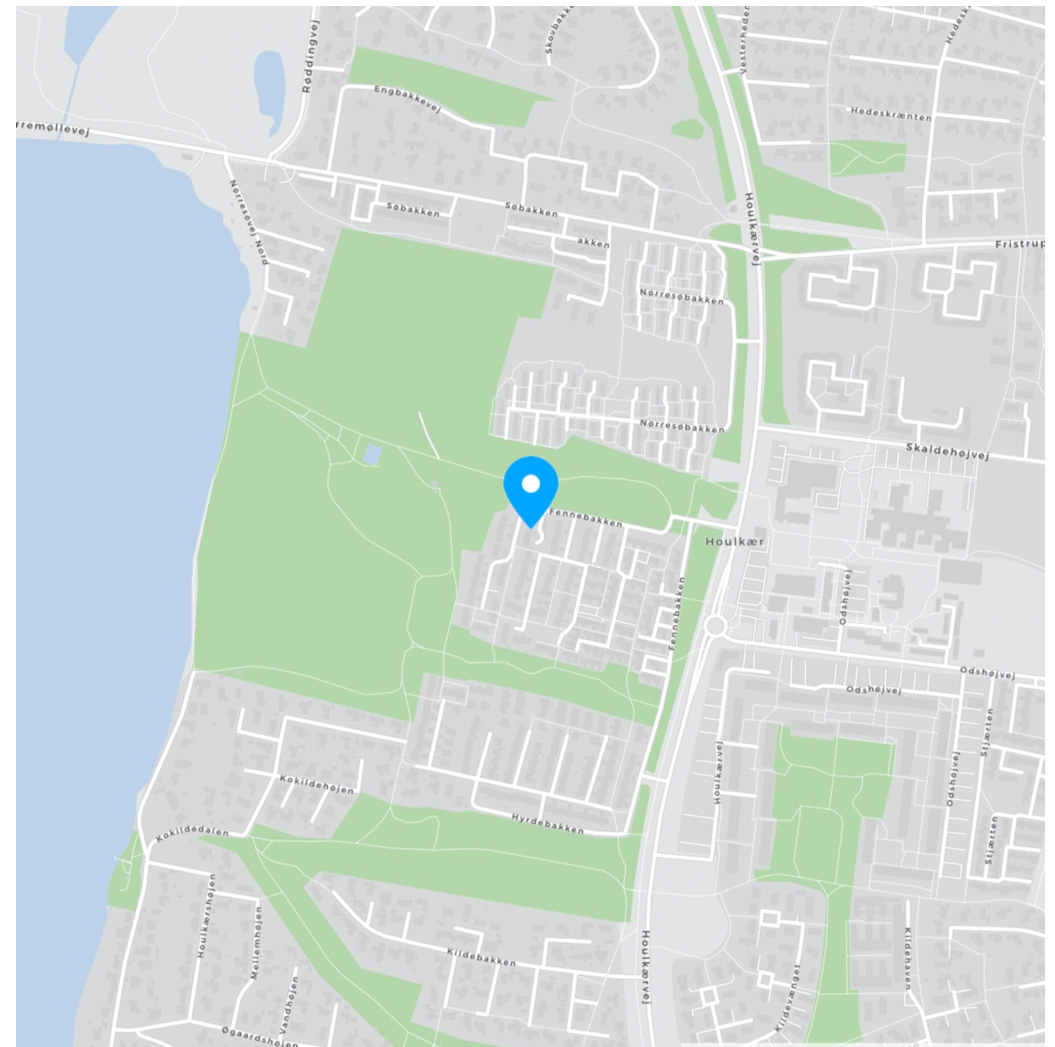
Adresse: Fennebakken 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Fennebakken 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 qø Overlund By, Asmild m.fl.
BFE-nr.:	8837656
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1981/1981

Arealer*

Grundareal udgør:	265 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	49 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Carport	23 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.700.000 kr.
Grundværdi:	449.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.360.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antenner mv, Prioritet forud for pantegæld
29.10.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld (TML, vedr. evt. 4lm, 4qø)
01.11.1979 - Dok om pligt til medlemskab af antennefor mv , Prioritet forud for pantegæld
17.12.1981 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler (TML; vedr. evt. 4lm, 4qø)

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nørresøhaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev grundejerforeningen

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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.



Adresse: Fennebakken 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.463 Forbrug: 10.900,00 kwh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B. 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.

Kloakseparering

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



Adresse: Fennebakken 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr. 5.281	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr. 4.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr. 2.781	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	1.825
Grundejerforening	kr. 1.150		kr.	2.420.997
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 2.128	I alt		
Genbrugsgebyr	kr. 1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 80			

Ejerudgift i alt 1 år

24.129

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.185 md./ 158.224 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.538 md./ 126.450 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: 18.06.2025
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: Fennebakken 259, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492250187
Ejerudgift/md.: kr. 2.011

Dato: 18.06.2025

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:			
					Beskrivelse		Beløb	Pr. dato
					Fjernvarme unit leaset hos Viborg fjernvarme		14.963	01.06.2025

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
Ingen													

Tilbehør:
Kogeplade med emhætte - AEG, 2024
Indbygningsovn - Siemens, 2024
Køle/frys - Vestfrost, 2024
Opvaskemaskine - Siemens, 2024
Microovn - Siemens, 2024
Qoucker, 2024

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