

**REAL**



## Fennebakken 91

|             |                  |             |            |
|-------------|------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2    | <b>105</b> |
| Kontantpris | <b>1.825.000</b> | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.960</b>     | Grund m2    | <b>206</b> |
| Byggear     | <b>1979</b>      | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **493-5412**

**RealMæglerne Viborg Ole Havvig ApS**

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / [www.realmaeglerne.dk/viborg](http://www.realmaeglerne.dk/viborg)

## 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 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025



### Beskrivelse:

#### Highlights

Hele huset er renoveret i ca. 2022 med bl.a.:

- Nye lofter i køkken/alrum -
- Flot Vordingborg Køkken med fjernbetjent ovenlysvindue.
- Nyt badeværelse med Vordingborg interiør, gulvvarme og moderne klinker
- Nye laminatgulve i hele huset samt nye klinker i bryggers og entre. Nyt fjernvarmeanlæg
- Ny brændeovn i stuen.
- Huset er omfuget.
- Nye klinker i entré og bryggers
- Gårdhaven er omkranset af vedligeholdelsesfrit stakit fra ca.2018. Fliserne er højtryksrenset og imprægneret.
- Isoleret garage, som er omdannet til et moderne motionsrum med nye gulve, isoleret loft og fjernbetjent port.
- Energivenlige løsninger. Døre og vinduer i mahogni bliver løbende olieret.
- Overdækket terrasse er fornyet med tag.

**Området:** Ved Fennebakken er du beliggende tæt på alle af hverdagens faciliteter, herunder bl.a. indkøb, skole og sportsfaciliteter - noget for enhver smag. Derudover sikrer de gode stisystemer nem og let adgang til diverse tilbud. Fennebakken er placeret tæt på smuk natur for ikke at forglemme Nørresø, som inviterer til en gå-, cykel- eller løbetur

### 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: Lene Olesen



Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025

**Attraktivt enderækkehus i naturskønne og rolige omgivelser.**

Velkommen til dette flotte og fuldstændig renoveret rækkehus, nær skov og sø - klar til indflytning.

Rækkehuset er beliggende i et af de mest eftertragtede områder med kort afstand til både natur, indkøbsmuligheder, skoler og daginstitutioner.

Området er børnevenligt. Her findes stisystemer til skoler og legepladser.

Rækkehuset er på 105 kvm i et plan og er med fladt tag i tagpap, Planløsningen er optimal og byder på entre med adgang til nyt flot badeværelse samt et af huset 3 værelser.

Husets hjerterum er det store flotte køkken/alrum med åbent til opholdsstuen, hvor en ny brændeovn skaber varme og hygge i de kolde måneder.

Godt lysindfald gennem vinduerne, så man føler, at man trækker naturen med ind i stuen.

Fra opholdsstuen er der udgang til skøn terrasse, som er ganske ugenert og har et overdækket areal, så man altid kan sidde derude i tørvejr.

Endvidere findes der yderligere 2 værelser alle renoveret med nyt gulv.

Garagen, som er indbygget, er omdannet til et moderne motionsrum. Her er der troldekt lofter.

Som et kuriosum er der et fantastisk naboskab både til højre og venstre.

Endvidere er der en velfungerende grundejerforening.

**Dette rækkehus er en sjælden perle for dem, der søger en moderne bolig med lave vedligeholdelseskrav og en attraktiv beliggenhed.**

**Kontakt os for en fremvisning - dette hus skal opleves.**

Tlf. 8667 1400

Mail. 8800@mailreal.dk

Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025



Nyt Vordingborg-køkken



Køkken/alrum i forbindelse med opholdsstue



I køkken/alrummet er der spiseplads og udgang til terrasse



Lys opholdsstue med brændeovn, til de hyggelige aftener



...samt direkte udgang til overdækket terrasse



Nyt badeværelse med bruseniche

Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025



Ét af de gode værelser - her med faste skabe



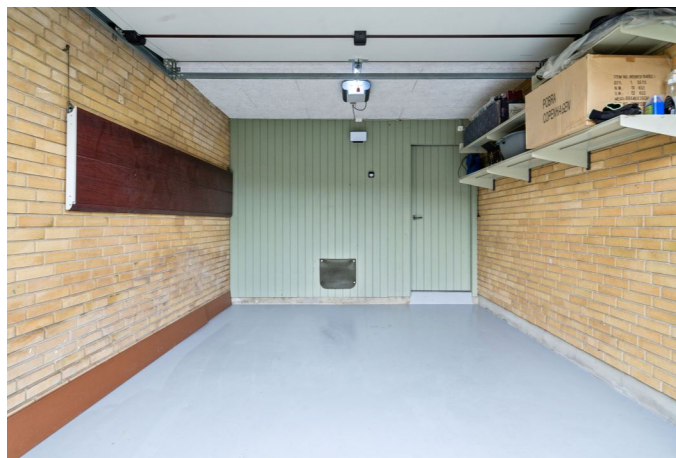
Ét af de gode værelser



Praktisk bryggers



Overdækket terrasse ifm. alrum og opholdsstue



Carport/motionsrum med isoleret redskabsrum



Ejendommen set udefra

Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Rækkehus                                      |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                      |
| Kommune:            | Viborg                                        |
| Matr.nr.:           | 4 kq Overlund By, Asmild                      |
| BFE-nr.:            | 3449236                                       |
| Zonestatus:         | Byzone                                        |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                    |
| Vej:                | Privat/fælles                                 |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                    |
| Opført/ombygget år: | 1979                                          |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.533.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 584.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.226.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 467.200 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

\* Komfur, mrk. Voss

\* Emhætte, mrk. Elica

\* Opvaskemaskine, mrk. Asco

\* Køleskab og fryseskab er fra 2024 og der er 7 års garanti på dem.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 206 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 105 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 105 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 25 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 25 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

\* 07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, antanner mv, Prioritet forud for pantegæld  
\* 12.01.1982 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

#### **Kommuneplan**

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029  
Planens navn: Viborg Øst tæt-lav boliger  
Plannummer: VIBØ.B2.03  
Direkte link til plandokument:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_3241229\\_1499778255917.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf)  
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

#### **Forsyningsforbud - EL**

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde.

#### **Drikkevandsinteresser**

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Gårdhavehusene

Pligt til medlemskab: Ja

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

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.



Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Almindelig Brand Forsikring, Modstrøm A/S.

**BEMÆRK: Til ejendomme i byzone**

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

**Brændeovn - efter 2003**

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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 15.670,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Fennebakken 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                 |     |           |
|-----------------------|-----|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 6.255  | Kontantpris/udbetaling                                                                               | kr. | 1.825.000 |
| Grundskyld            | kr. | 5.373  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                     | kr. | 6.644     |
| Husforsikring         | kr. | 5.667  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                         | kr. | 12.850    |
| Renovation            | kr. | 2.781  | Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået                                                 | kr. | 1.825     |
| Grundejerforening     | kr. | 1.600  |                                                                                                      | kr. | 1.846.319 |
| Skorstensfejning      | kr. | 614    | I alt                                                                                                |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 84     | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                 |     |           |
| Genbrugsplads         | kr. | 1.141  | udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, |     |           |
|                       |     |        | herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.                                                    |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 23.515 |                                                                                                      |     |           |

#### 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 10.038 md./ 120.457 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.023 md./ 96.274 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: 13.06.2025  
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 91, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 493-5412  
Ejerudgift/md.: kr. 1.960

Dato: 15.06.2025

**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:**

**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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/1% Obligationslån | Obligationslån  | 1.041.905 | 1.041.905    | 848.042       | DKK              | 1                  | 54.933        | 24,75        | 3,63 |                      |                             | 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

### Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

### Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

**Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400**