



**REAL**

## Fasanvej 64, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.165</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>743</b>
Byggeår/ombygget	<b>1950/2007</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260212**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.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: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026



### **Fasanvej 64 – Charming muremester med solrig have og central beliggenhed**

Velkommen til Fasanvej 64, en smuk muremester i klassiske røde teglsten med karakterfuld vingetegl, der emmer af charme og varme. Her mødes stilfulde detaljer med funktionel indretning, og hjemmet byder på en gennemgående, lys atmosfære med smukke gulve i hele huset.

Boligen rummer tre gode værelser og toilet på 1. sal, et stort badeværelse på stueplan. Køkkenalrummet åbner direkte ud til den lukkede og ugenerede have, hvor en nyere træterrasse inviterer til hyggelige stunder, udendørs måltider og sommerens solskinstimer.

Kælderen i boligstandard giver masser af plads til opbevaring, hobbyrum eller hjemmekontor, mens husets centrale beliggenhed placerer dig tæt på både centrum og togstationen, perfekt for dem, der ønsker at kombinere roligt naboliv med nem adgang til byen.

Fasanvej 64 er et hjem, hvor charme, komfort og en privat oase går hånd i hånd. Kom og oplev det selv, book en fremvisning i dag og mærk stemningen på stedet.

### 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: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026



Køkken



Stue



Indendørs



Udendørs



Set fra haven



Udendørs



Adresse: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

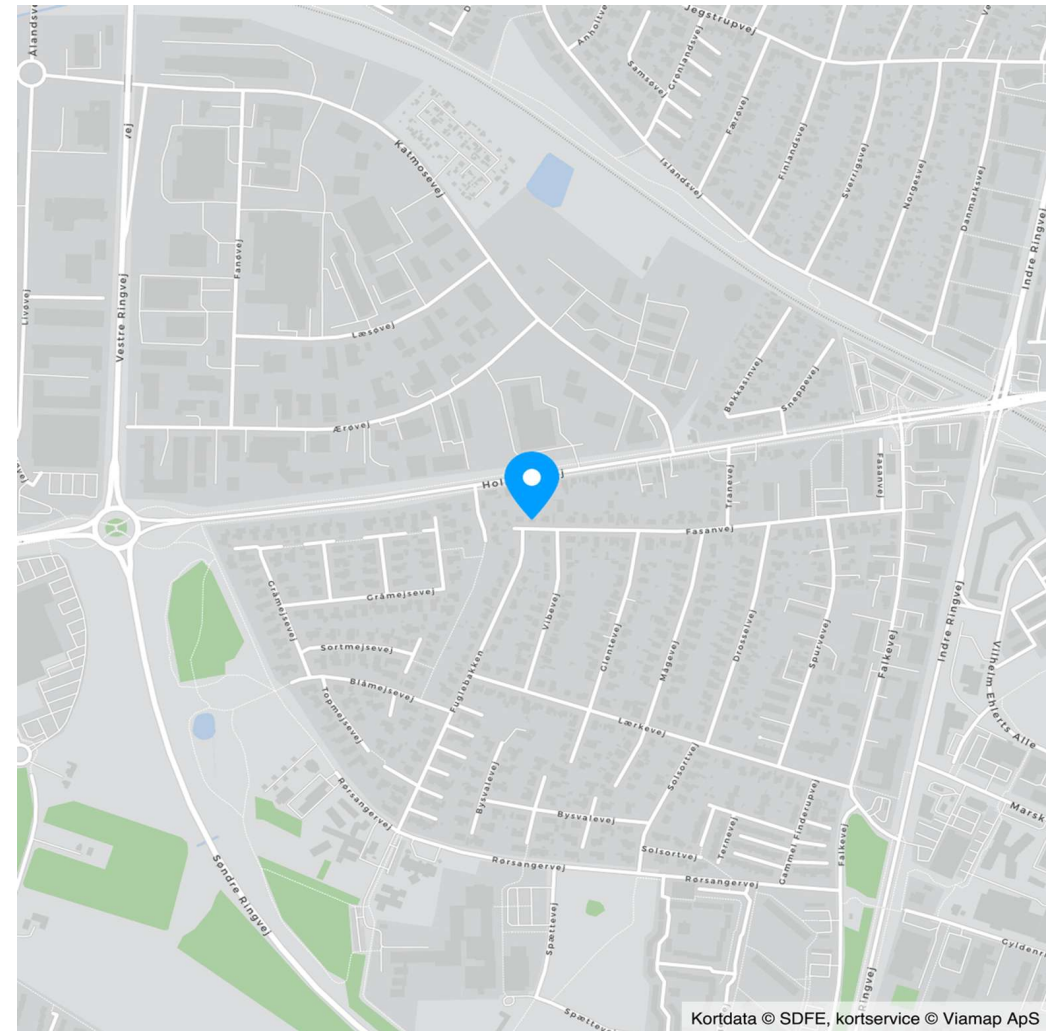
Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 13m Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5586490  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1950/2007

**Arealer\*\***

Grundareal: 743 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 76 m<sup>2</sup>  
Garage: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Udhus: 16 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.895.000  
Grundværdi: 657.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.516.000  
Grundlag for grundskyld: 525.600

\*\* 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: 31.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (rette lysningsår 1939)  
- Nr. 2: 20.04.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 01.10.1968 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan VIBSV.B4.12 - Viborg Sydvest blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Ukendt - indbygget i loft.), Kogeplade (Siemens), Ovn (Indbygget dampovn Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Wasco), Ladestander til elbil medfølger ikke., Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.039 Forbrug: 19 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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



Adresse: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.732	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Ejendomsbidrag samlet	kr.	3.671	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	8.528	I alt	kr.	2.218.050
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.974			

**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: Fasanvej 64, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 492260212  
Ejerudgift/md.: kr. 2.165

Dato: 14.06.2026

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. 1.000.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 100.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 325.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 320.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 260.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Kloakseparering**

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

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.

**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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen angivne

# 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