



REAL

Fasanvej 34, 2. th, 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	93
Kontant	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	825	Altan	Ja
Byggeår	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **492260142**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / 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 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026



Indflytningsklar 4-værelses lejlighed med stor altan

Velkommen til denne rummelige og indbydende ejerlejlighed beliggende i et attraktivt område i Viborg. Her får du en velindrettet 4-værelses bolig med god plads til både familien, parret eller dem, der ønsker ekstra rum til kontor eller hobby.

Lejligheden fremstår i flot og moderne stand med et stilrent køkken, der indbyder til både hverdagens madlavning og hyggelige sammenkomster. Badeværelset er ligeledes moderniseret og fremstår lyst og tidssvarende. Boligen er generelt velholdt og klar til indflytning – her kan du flytte direkte ind uden at skulle tænke på renovering.

Planløsningen er optimal med gode, regulære værelser og et dejligt opholdsrum med plads til både sofa- og spiseafdeling. Fra stuen er der udgang til en skøn, stor altan, hvor du kan nyde solen og udsigten – perfekt til afslapning eller hyggelige stunder med familie og venner.

Beliggenheden på Fasanvej er rolig og attraktiv med kort afstand til indkøb, skole, grønne områder og Viborgs byliv.

En ideel bolig for dig, der ønsker en rummelig og moderniseret lejlighed med en god beliggenhed med bl.a. også gratis parkering ved ejerlejligheden -og evt. lademulighed til elbil ca. 150 meter fra lejligheden.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning!

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 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026



Direkte udgang til vestvendt altan.



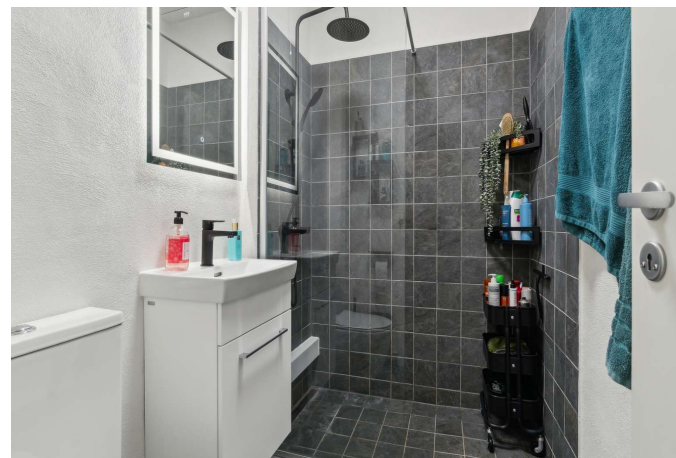
Lys og rummelig 4-værelses lejlighed.



spise-/opholdsstue med et fantastisk lysindfald.



Pænt lyst køkken med alt i hårde hvidevarer.



Badeværelse med brus

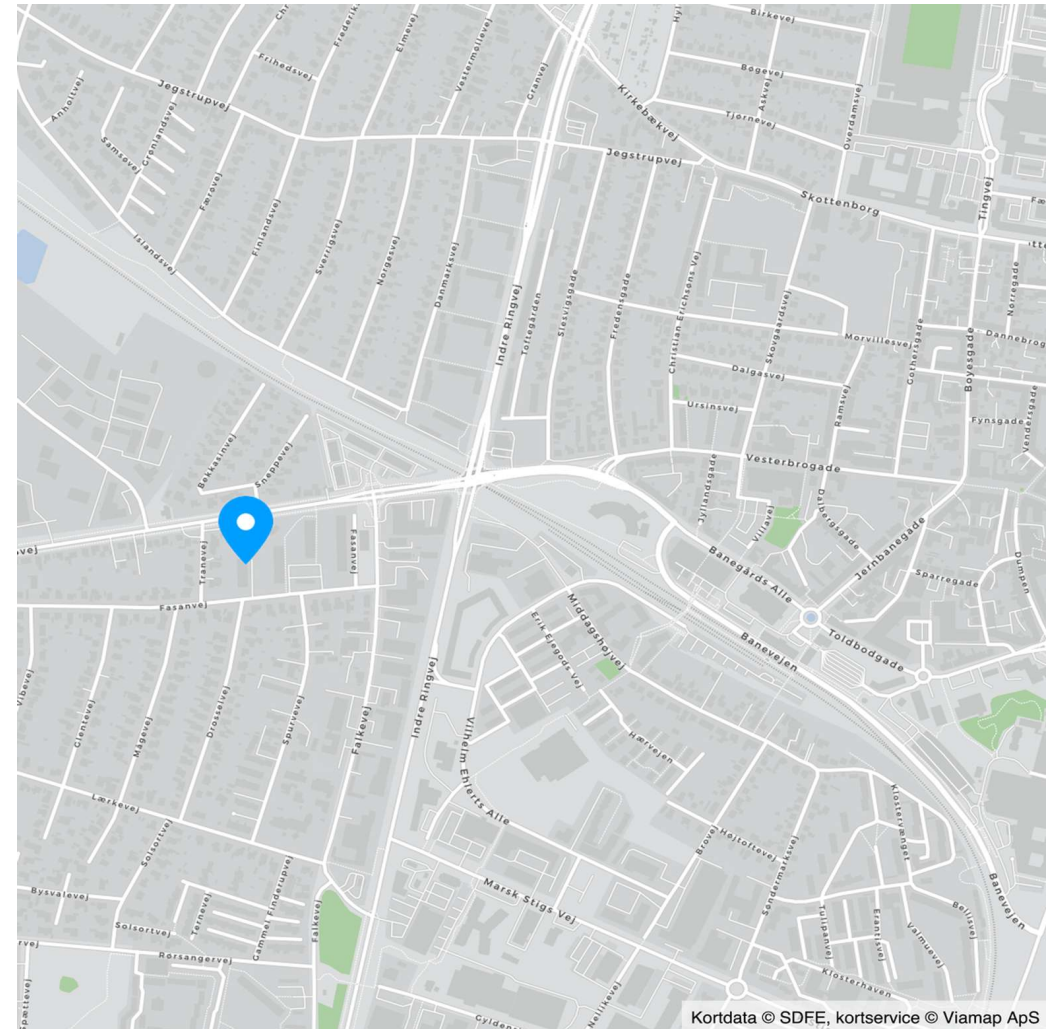
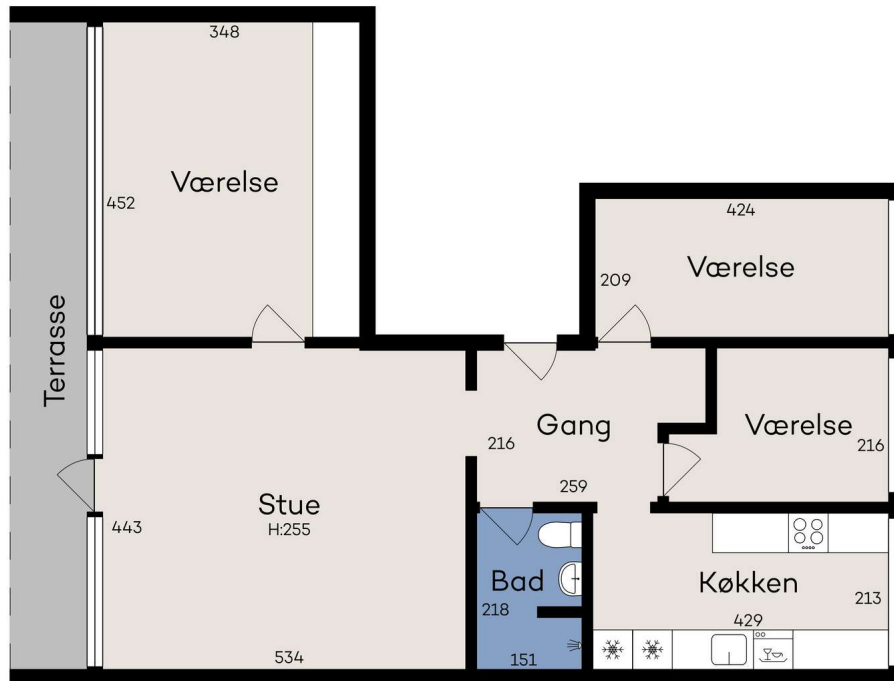


I alt 3 gode værelser

Adresse: Fasanvej 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Fasanvej 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	15a Viborg Markjorder
BFE-nr.:	380588
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	943.000
Grundværdi:	286.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	754.400
Grundlag for grundskyld:	228.800

Arealer**

Tinglyst areal:	90 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	86 m ²
Heraf pulterrum	4 m ²
BBR-boligareal:	93 m ²

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

* 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: 21.03.1956 - Dok om fri udsigt
- Nr. 2: 28.07.1966 - Dok om bebyggelsesplan
- Nr. 3: 24.04.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 27.10.1988 - Vedtægter for ejerforening, Fasanvej 30 - 34 Viborg

Planer

Kommuneplan VIBSV.B3.01 - Viborg Sydvest Etageboliger
Lokalplan LP140 - Skitlokalplan/beplantningsplan- Erhvervsområder i Vest-byen i Viborg

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2024), Kogeplade (Electrolux, 2024), Ovn (BEKO, 2024, indbygningsovn), Køleskab (Hisense, 2024), Fryser (Hisense, 2024), Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Fasanvej 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig vurdering og estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har ikke 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 den foreløbige 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.628 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales A/C til ejerforeningen med kr. 1.219 pr. mdr. i alt kr. 14.628 pr. år.
Vand betales A/C til ejerforeningen med kr. 300 pr. mdr. i alt kr. 3.600 pr. år.

Såfremt den endelige 2022 og 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen angivne 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.

Kloakseparering

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Fasanvej 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.847	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.631	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Genbrugsgebyr	kr.	945	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.325
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	118	I alt	kr.	1.006.175
Ejerudgifter til ejerforeningen	kr.	1.879			
Energirenovering - ejerforeningen	kr.	335			
Trappevask	kr.	75			
Vask	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.906			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.477 md. / 65.718 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.385 md. / 52.625 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 34, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492260142
Ejerudgift/md.: kr. 825

Dato: 21.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Fasanvej 30 - 34 Viborg
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 62 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum, p-plads

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, tørrerum, vaskerum

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