



REAL

Bragesvej 30, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.360	Grund m2	998
Byggear	1960	Energimærke	D

Sagsnr. **492260016**

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: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Skøn villa i naturskønne omgivelser – tæt på Viborgs centrum

Denne velholdte og løbende moderniserede villa, som ligger i Viborgs attraktive nordlige bydel, byder på en perfekt kombination af naturskønne omgivelser og let adgang til hverdagens faciliteter. Beliggende tæt på Nørresø, hvor du kan nyde lange gå- og løbeture langs vandet, får du samtidig kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og Viborgs hyggelige centrum med et væld af butikker, restauranter og caféer. En beliggenhed, der giver både ro og nærhed til alt, hvad du behøver i hverdagen.

Villaen, opført i 1960, er løbende moderniseret og fremstår i flot stand med blandt andet nyere vinduer og et nyere tag, der blev lagt for cirka 8 år siden. Med en bolig på 130 m² og en god og anvendelig underetage på 70 m², der er indrettet i delvis boligstandard, er her god plads til både familieliv og opbevaring.

Du bydes velkommen i en lys entré, der fører videre til en rummelig fordelergang, hvor der med lethed kan etableres ét ekstra værelse. Fra fordelergang er der adgang til to gode værelser samt et pænt lyst badeværelse med gulvvarme. Det lyse køkken er funktionelt og har direkte adgang til både underetagen og husets spise- og opholdsstue. Fra stuen er der udgang til en stor, solrig terrasse, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder. Underetagen rummer et toilet, vaskerum/værksted, viktualierum samt to gode anvendelige disp. rum, der giver mange muligheder for indretning af eksempelvis hobbyrum eller ekstra værelse. Denne ekstra plads giver stor fleksibilitet og kan tilpasses efter dine ønsker og behov.

Til villaen hører 19 m² garage, drivhus, redskabsskur og opbevaringsskur samt en skøn have med flere hyggelige kroge, bærbuske, køkkenhave og en stor græsplæne – et ideelt sted til både afslapning og leg.

Denne villa tilbyder både funktionalitet og komfort, samtidig med at beliggenheden giver en sjælden balance mellem natur og byliv. En ejendom, der skal opleves – kontakt os for en fremvisning - vi glæder os til at høre fra dig.

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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Pænt lyst køkken med spiseplads



Stue med et fantastisk lysindfald og udgang til terrasse.



I alt 2 værelser på stueplan - let mulighed for 3 gode værelser



2 toiletter - ét på hvert plan.



God og anvendelig underetage i delvis boligstandard.



Hyggelig have med flere skønne terrasser og kroge.

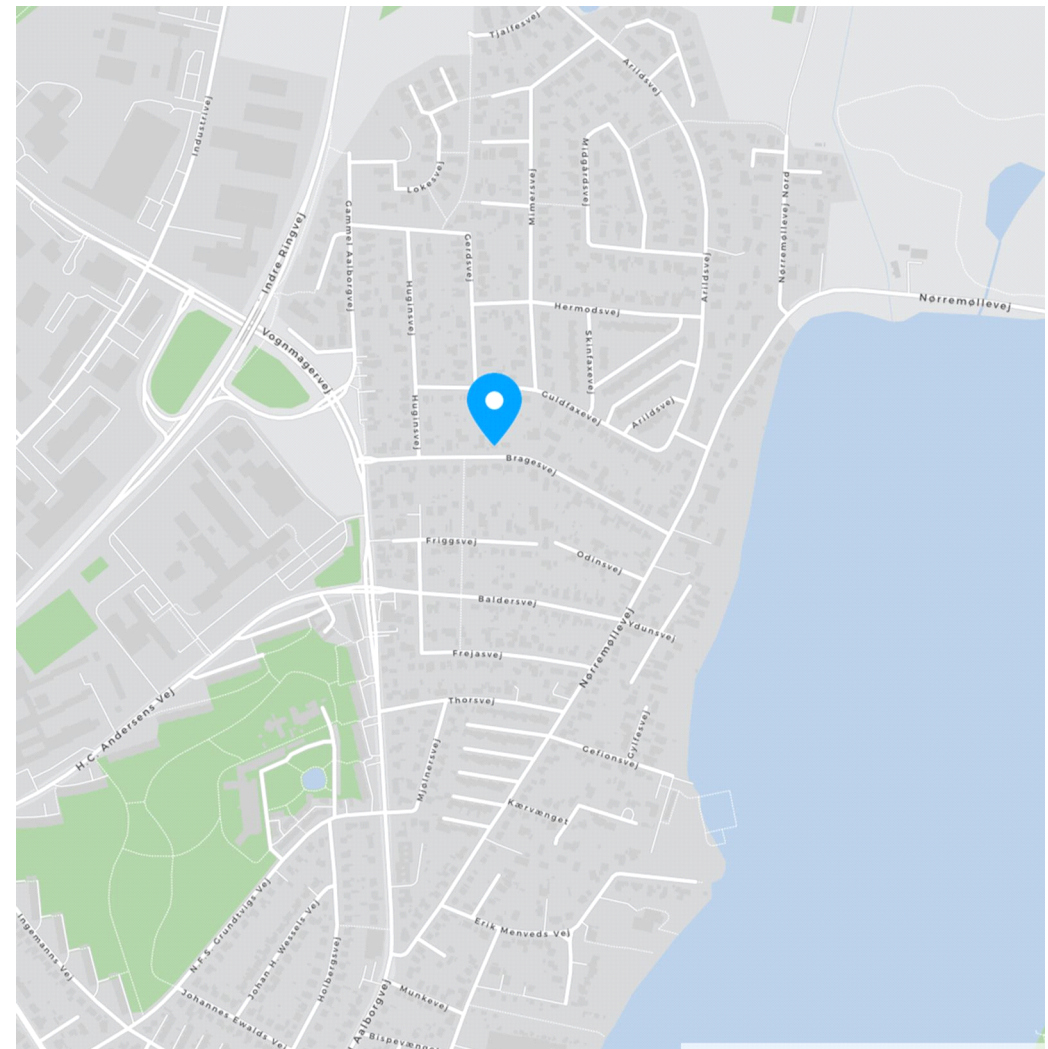
Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	399 bk Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5591086
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.072.000 kr.
Grundværdi:	1.093.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.657.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	874.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	998 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Garage:	19 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 10.03.1969 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Tilbehør:

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

1 Induktionskogeplade, mrk. Frigor, 1 Indbygningsovn, mrk. Blomberg, 1 Emhætte, mrk. Gorenje, 1 Køleskab, mrk. Blomberg, 1
Opvaskemaskine, 1 vaskemaskine, 1 tørretumbler, 1 kummefryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.800 Forbrug: 35.400,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. 17.207,93.

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.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.454	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr. 10.056	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.078
Husforsikring	kr. 5.892	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr. 2.419	I alt	kr.	2.017.928
Genbrugsgebyr	kr. 1.350			
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr. 146			

Ejerudgift i alt 1 år

28.316

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.734 md./ 128.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.651 md./ 103.816 år v/25,80%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 29.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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