



REAL

Bragesvej 30, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	2.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.351	Grund m2	998
Byggear	1960	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5556**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / 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: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

4 gode grunde til at se denne bolig

- * Attraktiv beliggenhed
- * Hyggelig terrasse og havemiljø
- * Tæt på alle hverdagens faciliteter
- * 1 badeværelse og 2 toiletter

Internet:

Der er fiber-internet på ejendommen

Gulvvarme:

- * Badeværelse (vandbåren)

Moderniseringer:

- * Tag skiftet til tagpap for ca. 8 år siden.
- * Vinduer løbende udskiftet
- * Moderniseret køkken
- * Moderniseret badeværelse
- * 2025 - Nyt gulv i vindfang

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: Ole Havvig



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025

Attraktivt beliggende i Viborgs nordlige bydel udbydes her en flot løbende vedligeholdt villa, tæt på Nørresø, hvor der er let adgang til mange skønne gå- og løbeture langs vandet. Samtidig er der hurtig og let adgang til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og byens pulserende centrum med butikker og hygge restaurants- og cafebesøg. En helt særlig beliggenhed, der kombinerer ro, naturskønne omgivelser og samtidig tæt på hverdagens faciliteter og mere til.

Villaen er opført i 1960 og er løbende flot moderniseret, herunder med bl.a. løbende udskiftning af vinduer samt nyt tag for ca. 8 år siden. Derudover er boligen yderst velindrettet med 130 kvm bolig samt 70 kvm kælder i delvis boligstandard. Man bydes velkommen via vindfang med nyt gulv, der giver adgang til en rummelig fordelergang med faste skabe, der forgrener sig til 2 gode værelser, moderniseret badeværelse med gulvvarme samt pænt lyst køkken med adgang til underetagen og spise- og opholdsstue. Fra stuen er endvidere direkte udgang til en charmerende og stor terrasse og haven.

Underetagen er indrettet med toilet, vaskerum, vinkælder samt 2 gode disp. rum med gode anvendelsesmuligheder som fx multi-/hobbyrum, værelse, værksted m.m.

Til ejendommen hører 19 kvm garage, drivhus, redskabsskur og opbevaringsskur. Derudover 998 kvm grund, som i dag er anlagt som en privat og hyggelig have med flere skønne kroge samt bærbuske, køkkenhave og græsplæne.

Det hele starter med en fremvisning på tlf. 8667 1400.

Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

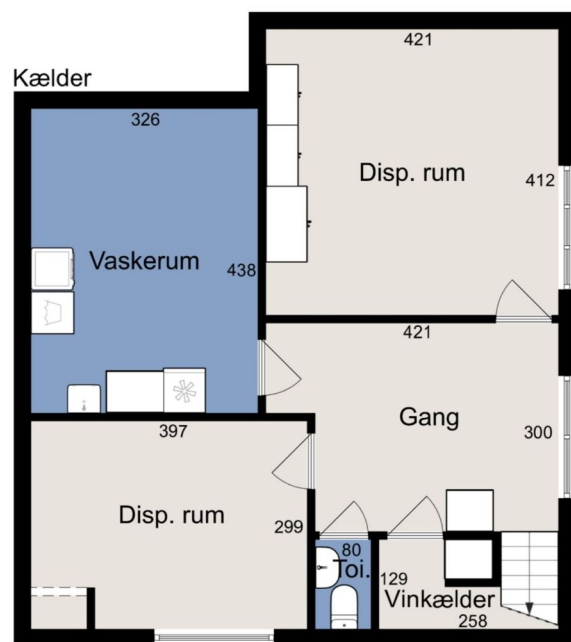
Dato: 06.12.2025



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025





Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025

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

Arealer*

Grundareal: 998 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Garage: 19 m²

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 10.03.1969 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er
forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Fremtidig Kloakseparering

Viborg Kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan
for omlægning af fælleskloaken i Viborg Kommune. For den enkelte grundejer
medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen
grund.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036
Planens navn: Viborg Nordvest Blandede boliger
Plannummer: VIBNV.B4.03
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Nordre bydel "Galgehøjtoft" i Viborg
Plannummer: BV001
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1073543_1673264529589.pdf

Tilbehør:

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

- * Induktionskogeplade, mrk. Frigor
- * Indbygningsovn, mrk. Blomberg
- * Emhætte, mrk. Gorenje
- * Køleskab, mrk. Blomberg
- * Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If Skadesforsikring
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 fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser: Et årligt varmekonsum på kr. 18.056, i perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.



Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.454	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	10.056	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	5.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.118.530
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Ejerudgift i alt 1 år		28.208			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.071 md./ 132.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.963 md./ 107.562 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5556
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 06.12.2025

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:

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

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

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