



REAL

Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	71
Kontantpris	845.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.266	Altan	Ja
Byggear	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **492250072**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025



Beskrivelse:

Træd ind i denne smukke lejlighed, der er klar til indflytning og beliggende midt i Viborgs pulserende centrum. Her strømmer lyset ind gennem vinduerne på tre sider, hvilket skaber en lys og imødekomende atmosfære i hele boligen.

Lejligheden er ideelt placeret tæt på alle de fantastiske faciliteter, som midtbyen har at tilbyde. Uanset om du nyder at slentre i parkerne, besøge biblioteket, shoppe eller nyde café-livet, er alt inden for kort gåafstand. Denne beliggenhed opfylder med garanti dine behov for byliv.

Ejendommen er en del af en velfungerende ejerforening, der sikrer løbende vedligeholdelse og pleje af de fælles områder. Her finder du dejlige grønne arealer samt en fælles cykelkælder. Lejligheden har desuden sit eget kælderrum til opbevaring.

Beliggende på 2. sal i hjørnet af bygningen, nyder lejligheden godt af det optimale lysindfald og en fantastisk udsigt.

Indretningen byder på en indbydende entre med indbygget skab og plads til vaskemaskine og tørretumbler, et moderne badeværelse med bruseniche, et funktionelt køkken, et hyggeligt soveværelse samt en rummelig stue. Fra stuen har du adgang til en skøn vestvendt altan, hvor du kan nyde udsigten over byen og de smukke solnedgange.

Velkommen til dit nye hjem i Viborg midtby!

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: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025



soveværelse



køkken



stue



soveværelse



soveværelse



badeværelse

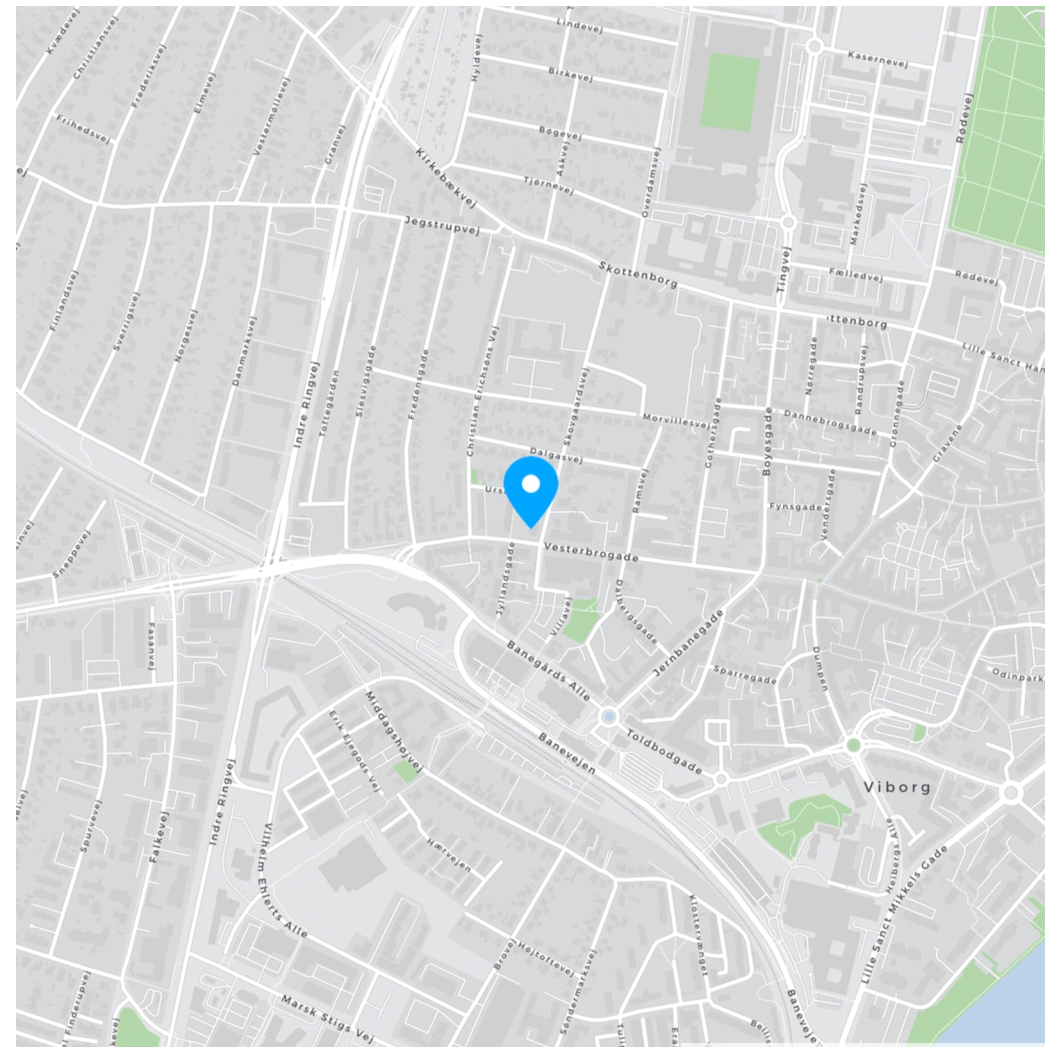
Adresse: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	192 ak Viborg Markjorder
BFE-nr.:	382003
Ejerl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	925.000 kr.
Grundværdi:	338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	740.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	66 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	66 m ²
BBR-boligareal:	71 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	66/4580
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.06.1939 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 10.04.1940 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 04.08.1965 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 03.01.1985 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 05.01.2005 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Broparken
Nr. 1 lyst d. 21.06.1939 lbnr. 7371-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 69_VO_593
Nr. 2 lyst d. 10.04.1940 lbnr. 124-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Filnavn: 69_VO_593
Nr. 3 lyst d. 04.08.1965 lbnr. 4457-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Filnavn: 69_VO_593
Nr. 4 lyst d. 03.01.1985 lbnr. 106-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Filnavn: 69_VO_593
Nr. 5 lyst d. 05.01.2005 lbnr. 394-69 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Broparken
Filnavn: 69_VO_593

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

Emhætte: ja
Komfur: ja
Køleskab: ja
Opvaskemaskine: ja
Vaskemaskine: ja

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.604 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.774	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	3.542	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Ejerforening	kr.	19.008	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Genbrugsgebyr	kr.	799		kr.	856.900
Skadedyrskækæmpelse	kr.	66	I alt		

Ejerudgift i alt 1 år

27.189

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.611 md./ 55.332 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.690 md./ 44.281 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: 07.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Broparken 1, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 492250072
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 11.08.2025

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

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.

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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Ejendommen har bevaringsværdi 5. Viborg Kommune kan kontaktes for yderligere oplysninger.

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