



REAL

Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	1.100.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.563	Altan	Ja
Byggear	1939	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5519**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

Formulærens 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 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde

- * Indrettet med 2 gode værelser + stue
- * Flot moderniseret indvendigt og fremstår absolut indflytningsklar
- * Vestvendt flot/moderniseret altan

Udlejning

Enhver ejerlejlighedshaver har udlejningsret over sin ejerlejlighed jf. vedtægterne. Herudover er forældrekøb tilladt.

Vicevært

Der er tilknyttet vicevært til ejerforeningens ejendom, som bl.a. står for trappevask

Fibernet:

Der er ført fiber bredbånd ind i lejligheden fra Norlys. Det står ejerlejlighedshaveren frit at vælge, hvilken udbyder der ønskes.

Kælderrum: Ja

Husdyr:

Det er jf. husorden ikke tilladt at holde, hunde, katte, slanger i terrarier eller andre dyr i Broparken

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: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025

Beliggende i hjertet af Viborgs puls, udbydes her indflytningsklar og moderne 3-værelses ejerlejlighed.

Fra lejligheden er kun få minutters gang til centrum, herunder bl.a. gågaden, bibliotek, skole, biograf, stadion, banegården samt gymnasium/banebyen. Du kan ikke bo meget tættere på byens skønne faciliteter, samtidig med en smuk og flot udsigt til de grønne fællesarealer.

Ejerlejligheden fremstår særdeles lys og indbydende og er løbende flot blevet moderniseret så den i dag fremstår indflytningsklar. Her kan bl.a. fremhæves nyere køkken, moderniseret badeværelse og en flot altan.

Lejligheden er indrettet med 78 kvm bolig med en attraktiv planløsning. Du kommer ind i en rummelig entré, som fungerer som fordelingsnøgle til resten af boligen.

Fra entré er der adgang til moderne køkken med funktionelle skabsløsninger og god bordplads, stor og lys stue med plads til både opholds- og spiseafdeling og udgang til vestvendt flot altan, lyst badeværelse samt 2 gode værelser.

Et sted hvor du er i moderne omgivelser, et sted hvor du kun skal tænke på din egen tilstedeværelse og indretning, og et sted hvor du er klar til at flytte ind fra dag 1.

Ejerforeningen Broparken er en velfungerende og sund ejerforening med 72 lejligheder fra 1939. Ejerforeningen har derudover egen vicevært, gode fælles faciliteter som vaskekælder, tørrerum og cykelælder. Derudover er der eget kælderrum til lejligheden.

Lejligheden er bestemt et besøg værd. Interesseret i en fremvisning?

Tlf. 8667 1400

Mail. 8800@mailreal.dk

eller bestil en fremvisning via vores hjemmeside.

Adresse: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025



Entré



Nyere moderniseret køkken



Opholdsstue med vestvendt altan



Stor og lys spise-/opholdsstue



Fra stue er der adgang til værelse



Moderniseret badeværelse

Adresse: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025



Ét af de i alt 2 gode værelser



Det andet værelse



Indendørs



Vestvendt solrig altan



Gårdmiljø

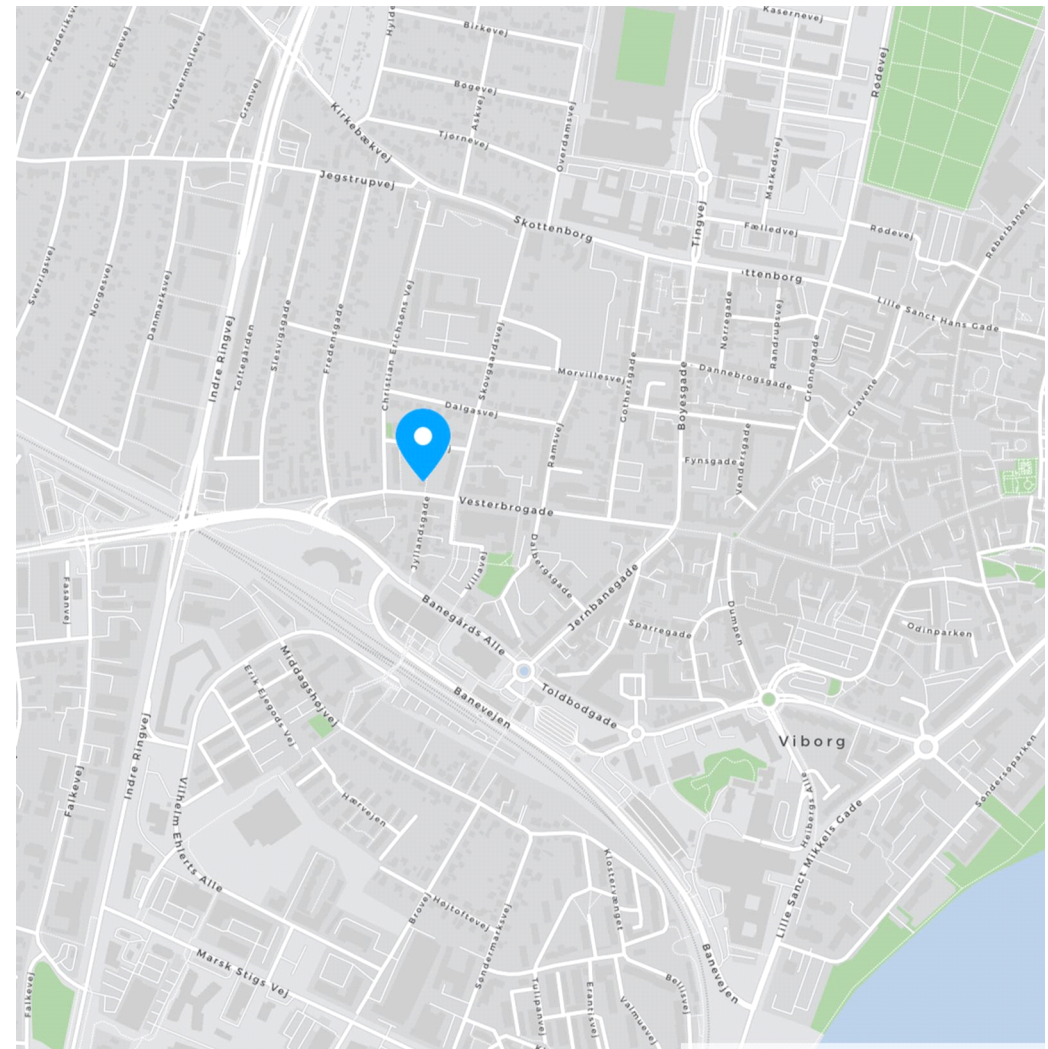
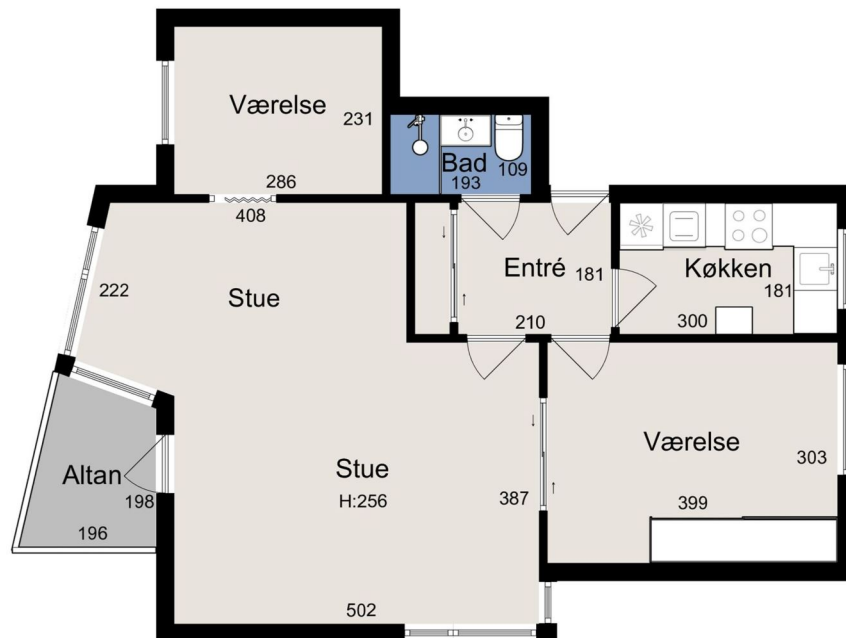


Udendørs

Adresse: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	192 ak Viborg Markjorder
BFE-nr.:	381978
Ejl.nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.168.000 kr.
Grundværdi:	445.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	356.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- heraf boligareal:	73 m ²

BBR-boligareal:	78 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

- * 21.06.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- * 10.04.1940 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- * 04.08.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- * 03.01.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- * 05.01.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Broparken

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Viborg Midtby Blandede boliger & Viborg bymidte
Plannummer: VIBM.B4.05 & VIBM.C1.12 & VIBM.C1.14
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

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.

Tilbehør:

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

- * Ovn
- * Kogeplade
- * Køleskab
- * Emhætte
- * Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

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 Modstrøm A/S, Altibox, Dansk Boligforsikring A/S

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: kr.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Aconto vand: kr. 300 pr. måned
Aconto varme: kr. 1.000 pr. måned

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.100.000
Grundskyld	kr.	4.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerforening	kr.	21.024	Overtagelse af ejerpb. med sikkerhed til ejerforening	kr.	2.500
Genbrugspladsgebyr	kr.	799	I alt	kr.	1.110.950
Rottebekæmpelse	kr.	68			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

30.751

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.847 md./ 70.166 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.733 md./ 56.794 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 3 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: 04.12.2025
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: Broparken 5, 1. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 493-5519
Ejerudgift/md.: kr. 2.563

Dato: 04.12.2025

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

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 73/4580

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 40.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Kontantbehov ved køb:

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.

Udgifter til gældsovertagelsesgebyr til realkreditinstitut, omkostning til udarbejdelse af sælgerpantebrev, omkostninger ved overtagelse af sikkerhed til ejerforening mv. Herudover indskud til ejerforening eller grundejerforening, indskud til antenneforeninger o.l.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: eget kælderrum (nr. bliver oplyst ved indflytning jf. ejerlejlighedsskema)

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, Vaske- og tørrerum, Vaskemaskine, Tørretumbler.

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 ejerlejlighed 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