



**REAL**

## Broparken 11, 1. th, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.371</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **492260197**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Broparken 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

Dato: 12.06.2026



### **3-værelses centralt beliggende lejlighed med altan.**

Velkommen til en skøn og yderst velbeliggende 3-værelses lejlighed i attraktive Broparken i Viborg – et område som er særligt eftertragtet for sin rolige atmosfære, de grønne omgivelser og den korte afstand til både centrum, indkøb og naturskønne områder. Her får I en klassisk og charmerende lejlighed i en smuk ejendom med en god og veldrevet ejerforening.

Lejligheden fremstår flot og velholdt med en god planløsning og et dejligt lysindfald. I bydes velkommen i en pæn entré med adgang til lejlighedens øvrige rum. Badeværelset er lyst og funktionelt indrettet med bruseniche, og køkkenet fremstår flot og indbydende med gode arbejdsforhold og fin skabsplads.

Det store soveværelse byder på god plads samt praktiske skabe, mens det ekstra værelse giver mange anvendelsesmuligheder – perfekt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Hjertet i boligen er den lyse og rummelige opholdsstue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og sofamiljø. Herfra er der udgang til en dejlig altan, hvor solen og udsigten til de hyggelige omgivelser kan nydes.

En indflytningsklar lejlighed med charme, lys og en fantastisk beliggenhed – perfekt til både den unge køber, parret eller dem, der ønsker en nem og attraktiv bolig i Viborg.

### 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 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

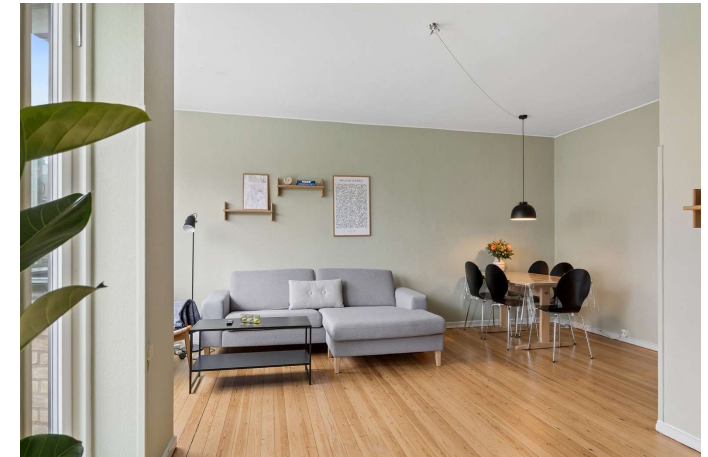
Dato: 12.06.2026



Flot JKE-køkken med udsigt til grønt areal.



Stue med udgang til vestvendt altan.



Opholds- og spisestue.



I alt 2 lyse værelser.



Badeværelse med brus.

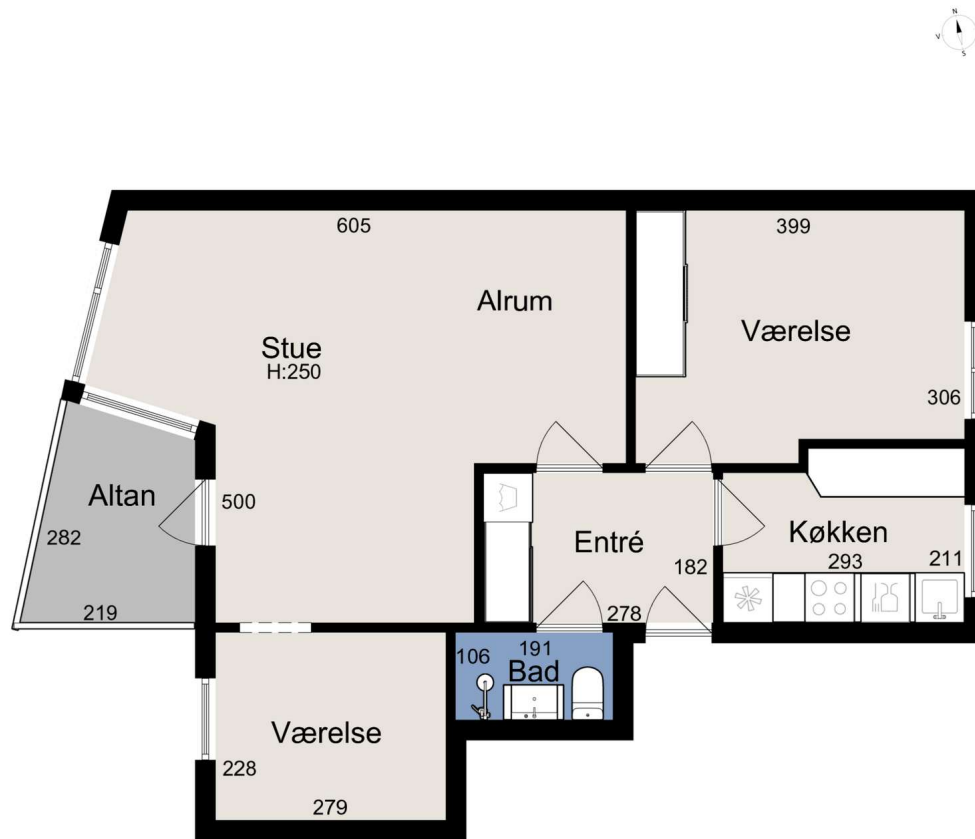


Skønne grønne omgivelser og tæt på centrum.

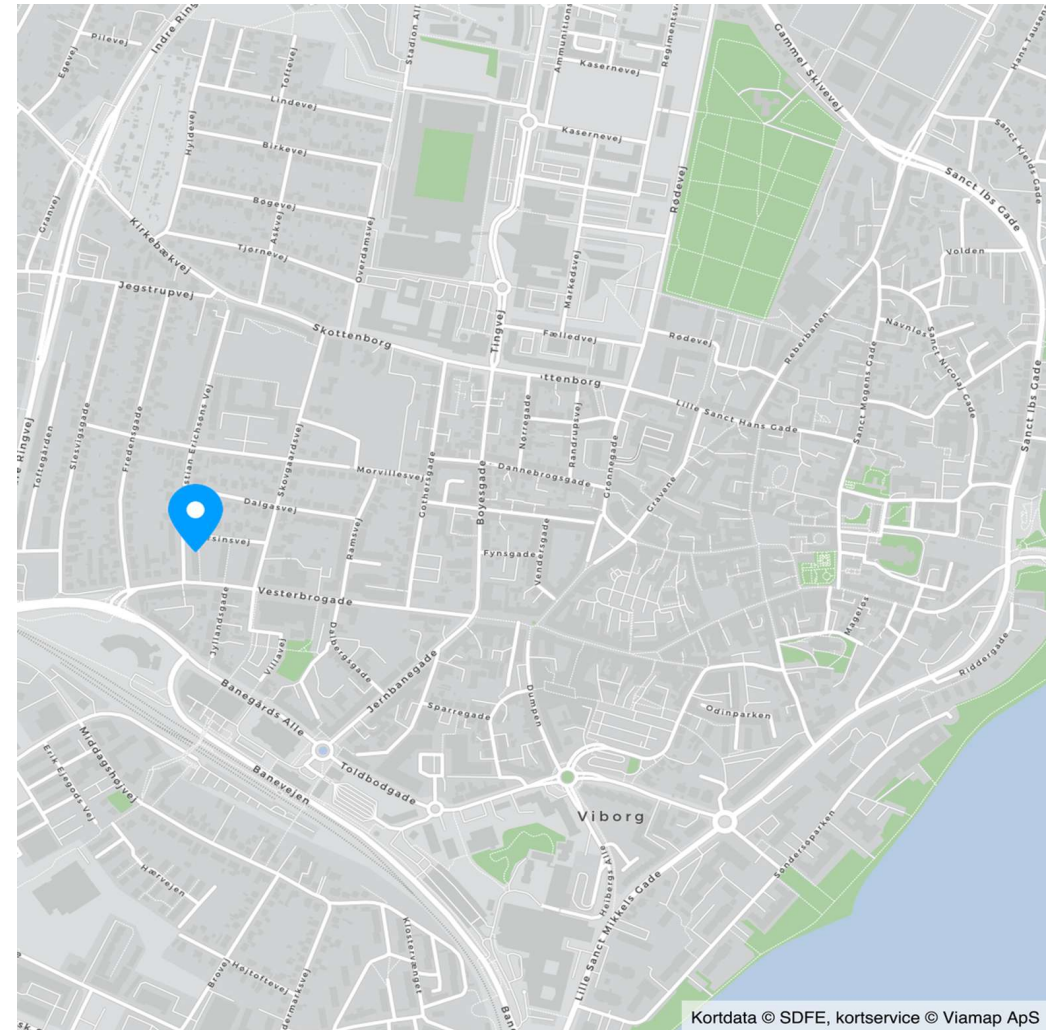
Adresse: Broparken 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Broparken 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	192ak Viborg Markjorder
BFE-nr.:	382019
Ejerl. Nr.:	64
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.089.000
Grundværdi:	429.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	871.200
Grundlag for grundskyld:	343.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	65 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	65 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	70 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 21.06.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.04.1940 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 3: 04.08.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 03.01.1985 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 05.01.2005 - Vedtægter for Ejerforeningen Broparken

**Planer**

Kommuneplan VIBM.B4.05 - Viborg Midtby Blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Witt), Kogeplade (Electrolux), Ovn (Miele, indbygningsovn), Køleskab (Scandomestic), Fryser (Scandomestic), Opvaskemaskine (Scandomestic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Broparken 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Varme betales aconto til ejerforeningen med kr 900 pr. mdr.  
Vand betales aconto til ejerforeningen med kr. 350 pr. mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Broparken 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.443	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.947	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	1.051	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.325
Ejerudgifter til ejerforeningen	kr.	19.008	I alt	kr.	1.106.775
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.449			

**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 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.814 md. / 57.774 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 11, 1. th, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260197  
Ejerudgift/md.: kr. 2.371

Dato: 12.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 854.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 1.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Broparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 15.000.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 66 / 4580

Tinglyst: 66 / 4580

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Cykelkælder, fællesvask og tørrerum

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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