



**REAL**

## Bragesvej 30, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.234</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>998</b>
Byggeår	<b>1960</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260016**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.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: Bragesvej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 12.04.2026



### 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 m<sup>2</sup> og en god og anvendelig underetage på 70 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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. 2.234

Dato: 12.04.2026



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



2 toiletter - ét på hvert plan.



God og anvendelig underetage i delvis boligstandard.



Hyggelig have med flere skønne terrasser og kroge.



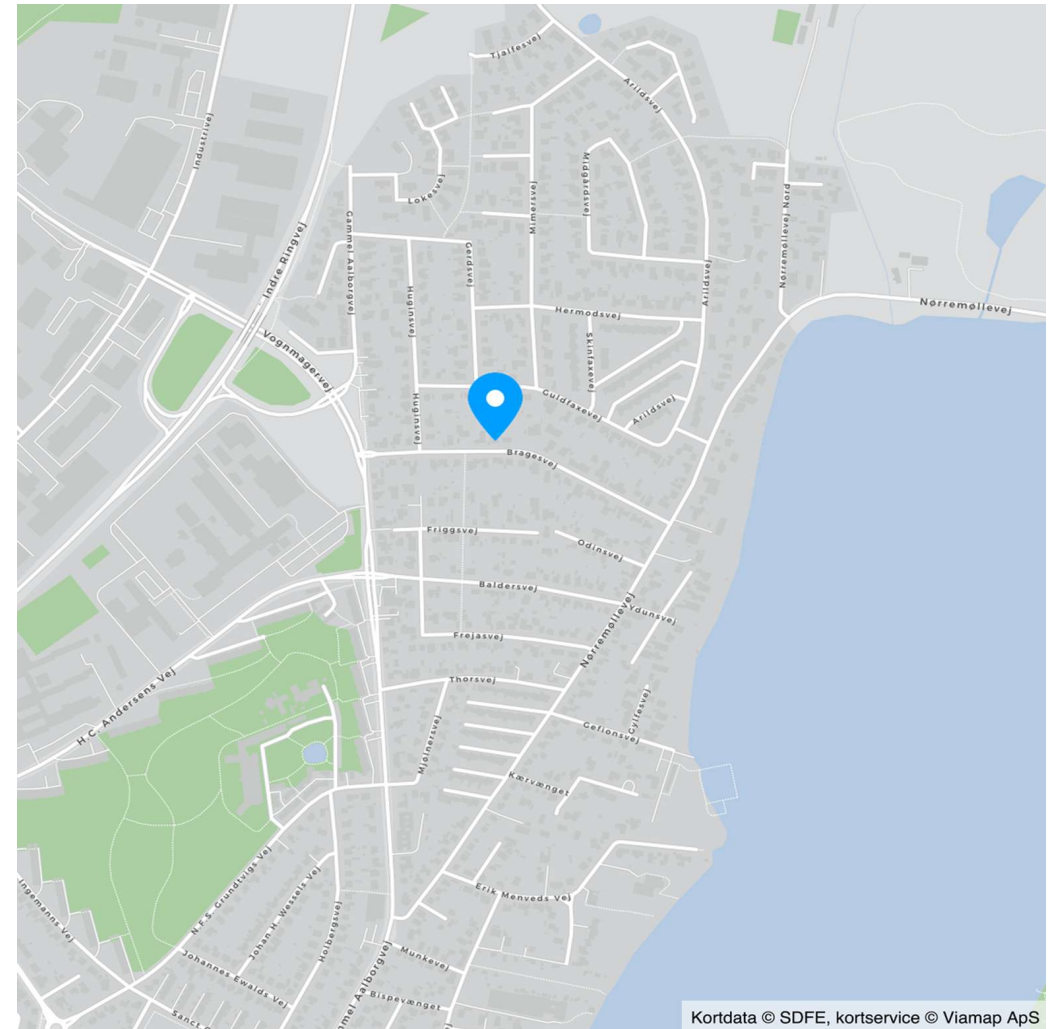
Adresse: Bragesvej 30, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492260016  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 12.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 492260016  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.068.000
Grundværdi:	931.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.654.400
Grundlag for grundskyld:	744.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	998 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	130 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m <sup>2</sup>
Garage:	19 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 10.03.1969 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger  
Lokalplan BV001 - Nordre bydel "Galgehøjtoft" i Viborg

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 492260016  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Kloakseparering**

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.800 Forbrug: 35.400 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 årsforbrug i varme udgør kr. 17.207,93 i 2025.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 492260016  
Ejerudgift/md.: kr. 2.234

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.437	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.565	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.078
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	2.017.928
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	146			
Husforsikring	kr.	5.892	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.810			

**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 10.957 md. / 131.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.776 md. / 105.315 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 2.234

Dato: 12.04.2026

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

# 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.

*Announce*



## 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