

REAL



## Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>102</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.843</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>801</b>
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260114**

**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: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026



På **Vinkelvej 72A, 8800 Viborg** finder du denne klassiske muremster-villa med masser af charme og en skøn beliggenhed direkte op til skov og den populære banesti. Her får du en bolig, der kombinerer ro, natur og en attraktiv placering – perfekt til både familier og par, der ønsker luft omkring sig.

Ejendommen fremstår med en pæn og velholdt facade, ligesom både tag og vinduer er i god stand. Indvendigt er boligen flot opdateret i både stueplan og på 1. sal, hvor du mødes af en indbydende og velholdt bolig med gode, lyse rum og en funktionel planløsning.

Kælderen fremstår i original stand og trænger til istandsættelse, hvilket giver køber en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg og skabe ekstra anvendelige kvadratmeter efter behov.

Til ejendommen hører desuden en stor carport med tilhørende redskabssrum, som giver gode opbevaringsmuligheder samt praktisk plads til både bil og fritidsudstyr.

Beliggenheden er et kapitel for sig – her bor du i dejlige omgivelser i eftertragtede Bruunshåb med skoven som nærmeste nabo og adgang til banestien, der indbyder til gå-, løbe- og cykelture i naturskønne omgivelser. En spændende bolig med masser af potentiale og en fantastisk beliggenhed.

### 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: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026



Køkken



Værelse



Indendørs



Stue



Indendørs



Indendørs



Adresse: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

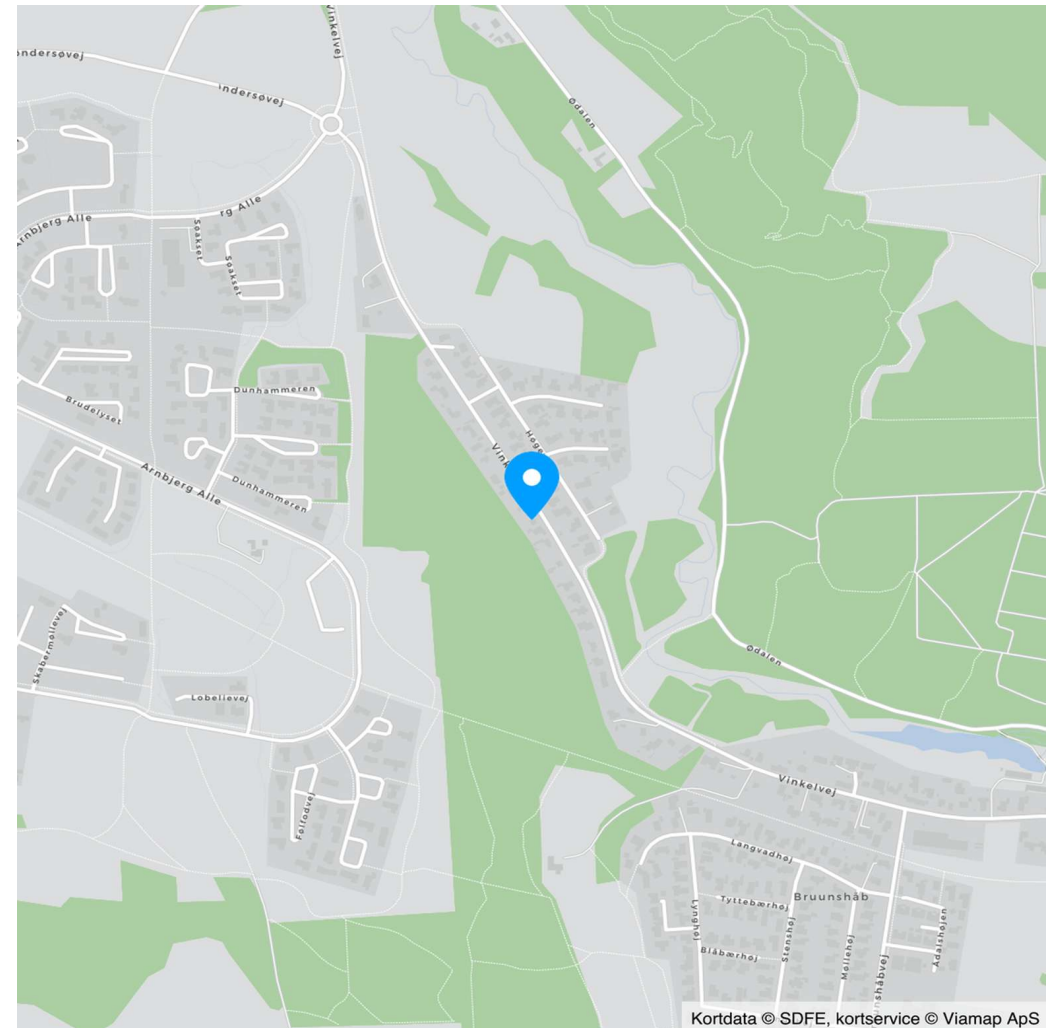
Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 3e Søgårde, Asmild  
BFE-nr.: 3450712  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.375.000  
Grundværdi: 679.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.000  
Grundlag for grundskyld: 543.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 801 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 102 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 62 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan BRUU.B1.01 - Bruunshåb Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Alle hvidevarer på ejendommen medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 21.677 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har været udlejet og ejer har derfor ikke oplysninger om varmeforbrug.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.610	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.247	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejendomsbidrag ialt	kr.	3.646	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.617	I alt	kr.	1.513.850
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.120			

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.593 md. / 79.118 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: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent-

ning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Kloakseparering**

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

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats**

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] – eller – [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

**Brændeovn**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra



---

Adresse: Vinkelvej 72A, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260114  
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 09.04.2026

---

sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# 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