



REAL

Broparken 9, 2. tv., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	69
Kontantpris	1.045.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.285	Altan	Ja
Byggear	1940	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5224**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

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

Salgsopstilling

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 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Gode grunde til at købe ejerlejligheden

- * 2-værelses lejlighed med vestvendt altan med en fantastisk udsigt
- * Beliggende yderst, hvilket giver ekstra lys i stuen.
- * Flot moderniseret og indflytningsklar ejerlejlighed.

Renovering/modernisering i ejerlejligheden:

- * 2020 - Nye loft overalt
- * 2020 - Nye vægge overalt
- * 2020 - Nye HTH skabe i værelse og entré
- * 2020 - Nyt HTH køkken med hårde hvidevarer
- * 2020 - Nye gulve i entré/køkken inkl. vandbåren gulvvarme

Fiber Bredbånd

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

Udlejning:

Enhver ejerlejlighedshaver har udlejningsret over sin ejerlejlighed jf. vedtægterne § 9.
Herudover er forældrekøb tilladt.

Husdyr:

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

Vicevært

Der er tilknyttet en vicevært til ejerforeningens ejendom.

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: Broparken 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025

Går du med drømmen om en 2-værelses centralt beliggende ejerlejlighed med kort afstand til byens pulserende liv...
og samtidig med Broparkens, måske bedste udsigt - så har du den her!

Fra lejligheden er der kun få minutters gang til centrum, herunder bl.a. gågaden, bibliotek, skole, biograf, stadion, banegården og ej at forglemme Midtbyens gymnasium/banebyen. Du kan således ikke komme meget tættere på byens skønne faciliteter og samtidig have det så smukt og grønt lige udenfor dit vindue.

Ejerlejligheden fremstår lys og indbydende og er løbende flot moderniseret i 2020 med bl.a. nye lofte, vægge og nyt HTH køkken samt gulvvarme i køkken og entré, hvilket gør lejligheden absolut indflytningsklar!
Derudover er der bl.a. nyere træ/aluminium vinduer og terrassedør fra 2017.

Det er en moderne og lys ejerlejlighed på 69 kvm, som er yderst velindrettet med entré med gulvvarme og indbygget HTH skabe med plads til vaskemaskine. Fra entré er der adgang til boligens absolutte hjerte - stor og indbydende stue med et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Fra stuen er i øvrigt direkte udgang til vestvendt altan med en fantastisk og uforstyrret udsigt over byen. Fra entré er der i øvrigt adgang til moderniseret og lyst badeværelse med gulvvarme og brus, stort og funktionelt soveværelse med faste skabe i HTH samt flot lyst HTH køkken med gulvvarme og alt i hårde hvidevarer.
En renovering/modernisering, hvor der ikke er gået på kompromis med valg af materialer, herunder kan nævnes induktionskogeplade, corian bordplade, vandhane af mærket quooker.

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

Kontakt os for fremvisning på tlf. 8667 1400.
Ví glæder os til at fremvise lejligheden for dig/Jer.



Adresse: Broparken 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025





Adresse: Broparken 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	192 ak Viborg Markjorder
BFE-nr.:	382007
Ejl.nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.080.000 kr.
Grundværdi:	428.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	864.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	342.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	64 m ²
- heraf boligareal:	61 m ²
- heraf areal til altan:	3 m ²

BBR-boligareal:	69 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Jf. tingbogsattest af d. 10.10.2022 er følgende servitutter tinglyst på ejendommen

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

Kommuneplan

Ejerforeningen/ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029

Kommuneplan: Viborg Midtby Blandede boliger

plannummer: VIBM.B4.05

Kommuneplan: Viborg Midtby Bymidte

plannummer: VIBM.D1

Udviklingsstrategi 2011

Der henvises til ejendomsdatarapporten med direkte link til kommuneplanen m.m.

Tilbehør:

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

- * 1 stk. Induktionskogeplade Mrk. AEG - år 2020
- * 1 stk. Indbygningsovn Mrk. AEG - år 2020
- * 1 stk. Emhætte Mrk. Thermex - år 2020
- * 1 stk. Køle-/fryseskab Mrk. AEG - år 2020

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Broparken 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: kr.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales akonto til ejerforeningen med kr. 900 pr. mdr. I alt kr. 10.800 pr. år.
Vand betales akonto til ejerforeningen med kr. 300 pr. mdr. i alt kr. 3600 pr. år.

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.

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.



Adresse: Broparken 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	3.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Ejerforening	kr.	19.008	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	3.325
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	62	I alt	kr.	1.056.475
			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			27.414		

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 5.542 md./ 66.509 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.487 md./ 53.841 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: 06.12.2025
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 9, 2. tv., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 493-5224
Ejerudgift/md.: kr. 2.285

Dato: 06.12.2025

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 66/4580

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 40.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: eget kælderrum

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, Vaske- og tørrerum + 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