



**REAL**

## Broparken 5, 2. th., 8800 Viborg

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>62</b> |
| Kontantpris | <b>650.000</b>       | Værelser    | <b>2</b>  |
| Ejerudgift  | <b>2.065</b>         | Altan       | <b>Ja</b> |
| Byggear     | <b>1939</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **493-5517**

---

**RealMæglerne** Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / [www.realmaeglerne.dk/viborg](http://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 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025



### Beskrivelse:

#### 3 gode grunde til at købe lejligheden

- \* 2-værelses centralt beliggende lejlighed
- \* Vestvendt altan
- \* Gode muligheder for at sætte dit eget og personlige præg

#### Overtagelse

Sælger tilbyder hurtig overtagelse

#### 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 forældre køb 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 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025

**2-værelses indflytningsklar lejlighed med vestvendt altan - midt i hjertet af Viborg.**

Velkommen til Broparken 5, 2. th. – en lys og indbydende 2-værelses ejerlejlighed med vestvendt altan og en fantastisk beliggenhed centralt i Viborg. Her får du en skøn kombination af byens puls og rolige, grønne omgivelser – perfekt til dig, der ønsker at bo centralt i Viborg og samtidig i fredelige rammer.

Lejligheden er placeret på 2. sal og byder på en flot udsigt over både grønne fællesarealer og byens tage. Indenfor venter en veldisponeret bolig med en god fornemmelse af lys og luft. Du bydes velkommen i en rummelig entré med indbyggede skabe og god plads til opbevaring. Herfra fordeler boligen sig til de øvrige rum: et lyst badeværelse med badekar, et funktionelt køkken med mulighed for at sætte dit eget præg, et rummeligt soveværelse – og ikke mindst en skøn spise- og opholdsstue med direkte udgang til den vestvendte altan, hvor solen kan nydes fra eftermiddag til aften.

Lejligheden fremstår generelt velholdt og er lige til at flytte ind i – men den giver samtidig mulighed for at sætte dit personlige præg, hvis du drømmer om at modernisere.

Beliggenheden taler for sig selv. Du bor i gåafstand til alt, hvad Viborgs midtby har at byde på – caféer, butikker, bibliotek, biograf, gymnasium, stadion og banegården er blot få minutter væk. Her har du byen lige ved hånden og alligevel fred og grønne omgivelser uden for vinduet – en sjælden kombination.

Ejendommen er opført i 1939 og er en del af den velfungerende og sunde ejerforening Broparken med 72 lejligheder, som i 2017 har fået isat nye træ/alu vinduer og døre. Her er både fælles vaskeri, tørrerum, cykelkælder og viceværtordning – og der følger naturligvis eget kælderrum med til lejligheden.

Denne lejlighed er oplagt for både singler, par, den studerende, førstegangskøbere og alle, der ønsker at bo centralt uden at gå på kompromis med ro og livskvalitet.

Kontakt os på tlf. 8667 1400 – vi glæder os til at vise dig rundt i denne dejlige bolig midt i Viborg.

Adresse: Broparken 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025



Lys entré/fordelergang med skabsvæg



Køkken med udsigt til grønt areal.



Stor stue med et fantastisk lysindfald



Fra stuen er der udgang til vestvendt altan.



Stort soveværelse med skabe

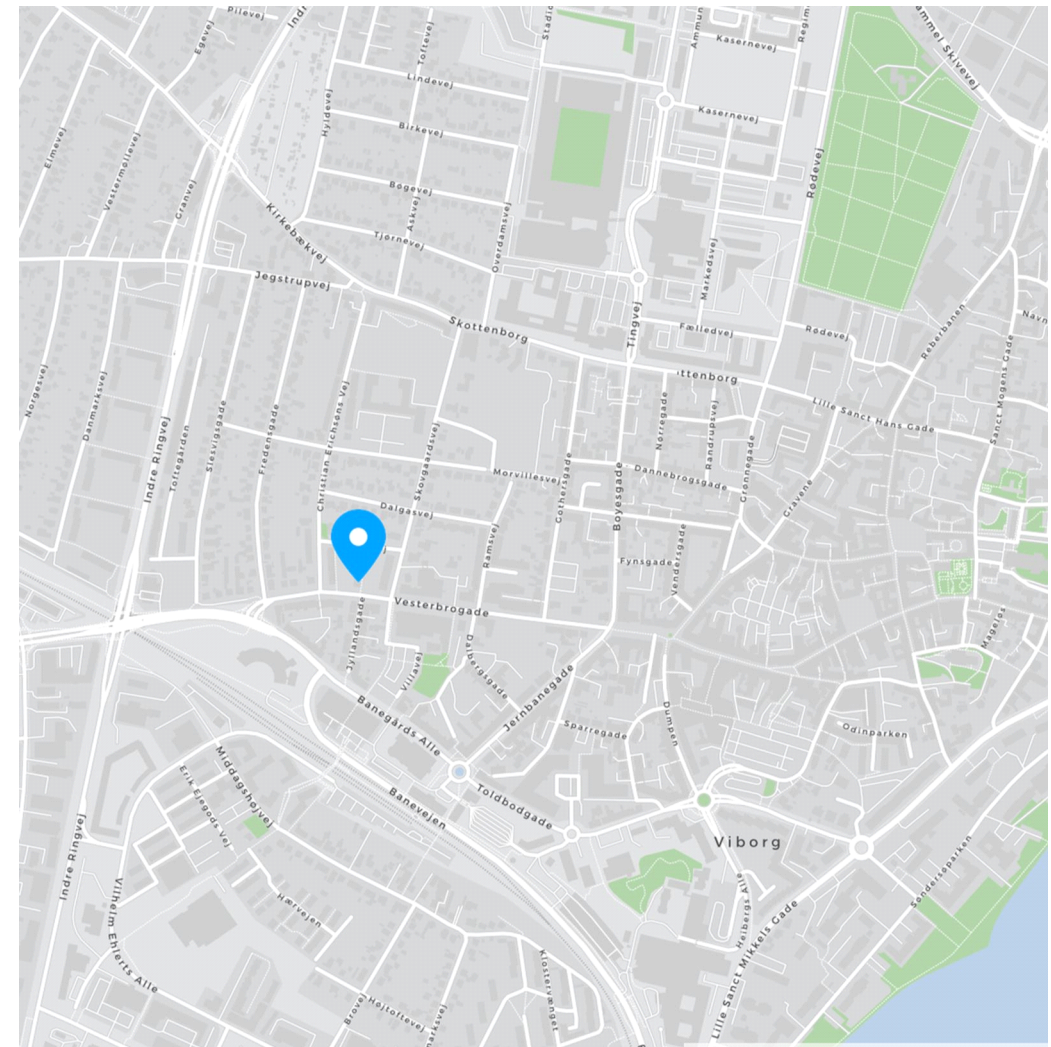
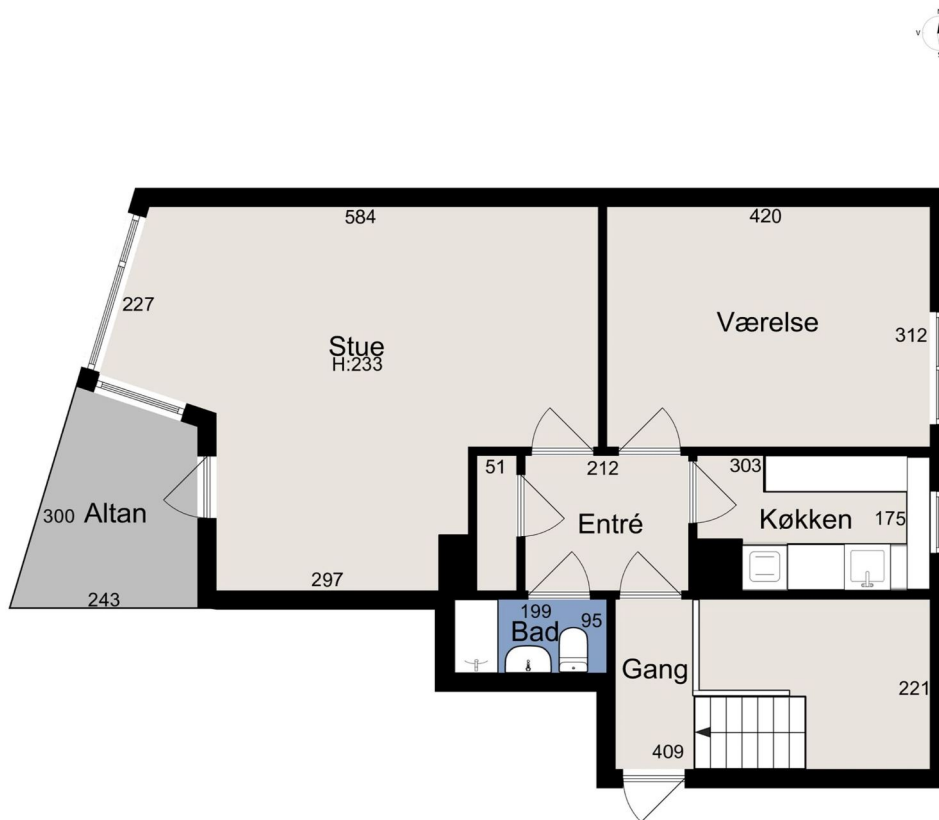


Lyst badeværelse med badekar.

Adresse: Broparken 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Broparken 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed              |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse    |
| Kommune:            | Viborg                     |
| Matr.nr.:           | 192 ak Viborg Markjorder   |
| BFE-nr.:            | 381982                     |
| Ejl.nr.:            | 30                         |
| Zonestatus:         | Byzone                     |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej:                | Offentlig                  |
| Kloak:              | Fælleskloakeret            |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1939                       |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 953.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 361 kr.     |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 762.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 288.800 kr. |

##### **Arealer\***

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 57 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 57 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 62 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 Kommuneplan 2025-2036  
Planens navn: Viborg Midtby Blandede boliger - Plannummer: VIBM.B4.05  
Planens navn: Viborg bymidte Plannummer: VIBM.C1.12  
Direkte link til plandokument:  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11335193\\_1750336661757.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf)  
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune - Direkte link:  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11228161\\_1688544176065.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf)

##### **Fremtidig kloakseparering / spildevandskloakering**

Viborg kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan for omlægning af fælleskloakken i Viborg kommune.  
For ejerforeningen medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen grund.

##### **Forsyningsforbud - EL**

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at overholde.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
1 indbygningsovn mrk. Gorenje, 1 keramisk kogeplade - 2 zoner mrk. Siemens, 1 emhætte mrk. Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Broparken 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025

**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:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: kr.  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Varme betales aconto til ejerforeningen med kr. 600 pr. mdr. I alt kr. 7.200 pr. år.  
Vand betales aconto til ejerforeningen med kr. 200 pr. mdr. i alt kr. 2.400 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 salgsoptillingens 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, Dansk Boligforsikring A/S, Alm Brand Forsikring 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 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-/årsopgørelsen. 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.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Broparken 5, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                  |     |         |
|-------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.888  | Kontantpris/udbetaling                                | kr. | 650.000 |
| Grundskyld        | kr. | 3.321  | Tinglysningsafgift af skødet                          | kr. | 5.750   |
| Ejerforening      | kr. | 16.704 | Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået | kr. | 4.325   |
| Genbrugsgebyr     | kr. | 799    | I alt                                                 | kr. | 660.075 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 63     |                                                       |     |         |

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

24.776

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.694 md./ 32.328 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.209 md./ 26.503 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: 11.11.2025  
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, 2. th., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 650.000

Sagsnr.: 493-5517  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 11.11.2025

**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 |
|------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 595.000  | 605.905      | 602.401       | DKK              | 1,93               | 18.763        | 21,75        | 3,21 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

**Brugsret:** eget kælderrum

**Fællesfaciliteter:** Cykelkælder, Vaske- 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

### 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**