

REAL



Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.903	Grund m2	2.577
Byggear	1974	Energimærke	E

Sagsnr. **492250221**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

På Brobjerrevej 16 i Viborg finder du en velholdt villa i ét plan, der rummer både et indbydende hjem og plads til hobbylivet.

Boligen byder på et lyst soveværelse og to gode værelser, som kan bruges til børn, kontor eller gæster. Køkken/alrummet ligger i åben forbindelse med stuen og skaber et dejligt samlingspunkt med masser af lys og plads til hyggelige stunder. Badeværelset er pænt og funktionelt indrettet.

Det særlige ved denne ejendom er den store garage – et oplagt sted til hobbyhåndværkeren, mekanikeren eller ham, der bare gerne vil have sit eget fristed med god plads til værktøj, projekter eller måske en veteranbil. Her er muligheden for at udleve drømmen om et værksted derhjemme, uden at gå på kompromis med en indflytningsklar bolig.

Beliggenheden er rolig og attraktiv med kort afstand til Viborgs faciliteter, skoler og indkøb.

En villa med både hjemlig hygge og plads til hobby – en sjælden kombination, der er lige til at flytte ind i.

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: Brobjerrevej 16, Rindholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026



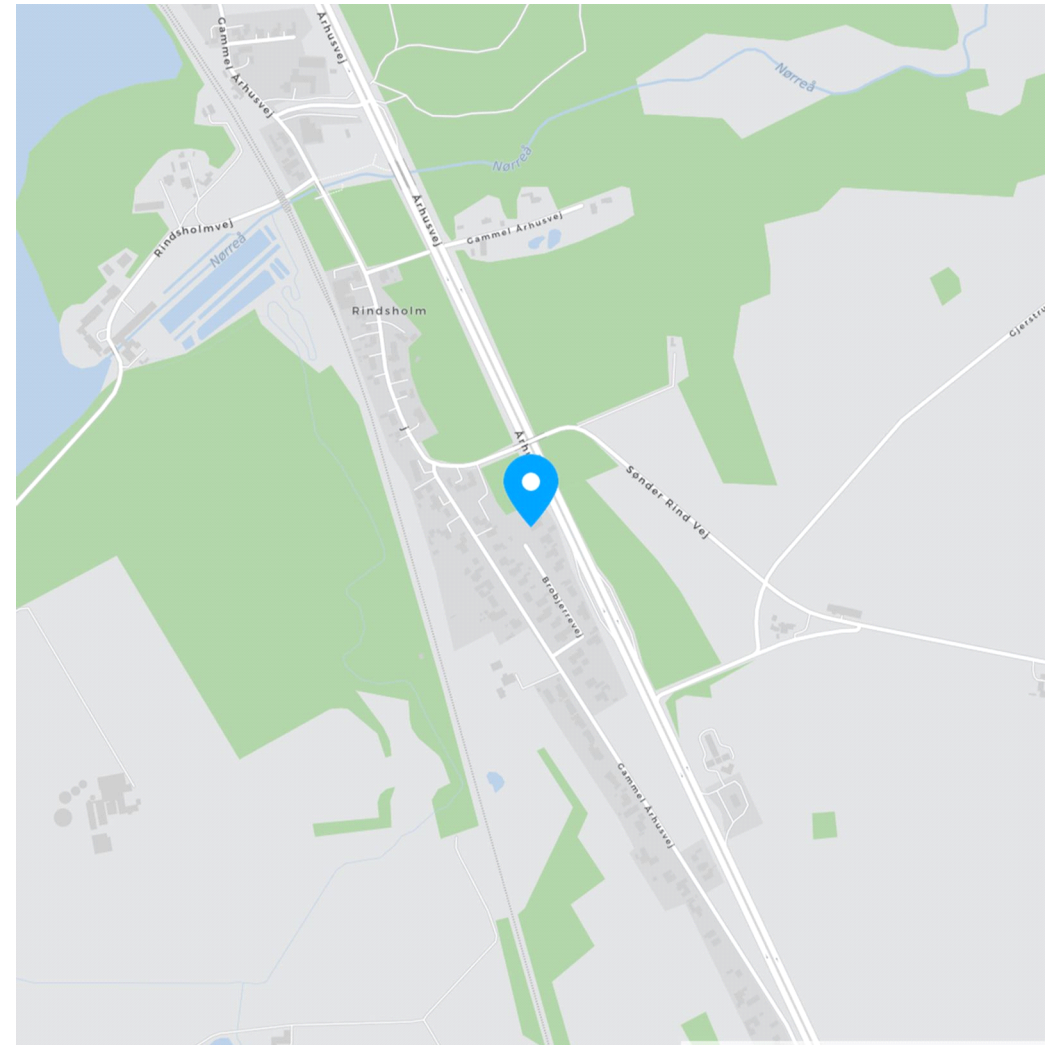
Adresse: Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 16 bm Sdr. Rind By, Sdr. Rind
BFE-nr.: 4009455
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal: 2.577 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Garage: 50 m²
Carport: 34 m²
Udhus: 15 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.421.000 kr.
Grundværdi: 499.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.136.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 04.03.2014 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.
Nr. 2 lyst d. 30.05.1964 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 6S
Nr. 3 lyst d. 23.07.1964 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, vedr 6S,36M, 32C (TML vedr evt 3D,3N)
Nr. 4 lyst d. 27.06.1969 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 5 lyst d. 02.02.1971 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, oversigt mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 6 lyst d. 12.01.1972 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd m.v.
Nr. 1 lyst d. 04.03.2014 lbnr. 1005193754 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 4125f118-ccea-465d-8d2d-ba3cba0470ce
Nr. 2 lyst d. 30.05.1964 lbnr. 3415-69 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 6S Filnavn: 69_A_627
Nr. 3 lyst d. 23.07.1964 lbnr. 4569-69 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, vedr 6S,36M, 32C (TML vedr evt 3D,3N) Filnavn: 69_G_598
Nr. 4 lyst d. 27.06.1969 lbnr. 5193-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 69_A_627
Nr. 5 lyst d. 02.02.1971 lbnr. 863-69 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, oversigt mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv Filnavn: 69_E_305
Nr. 6 lyst d. 12.01.1972 lbnr. 278-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd m.v. Filnavn: 69_E_305

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 39.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 forbrug udgør ca. kr. 25.000

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Kloakseparering

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

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Olietank

Der findes overflade tank på ejendommen.



Adresse: Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.798	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	6.017	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	6.564	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.315.247
Skorstensfejning	kr.	423			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		22.840			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.008 md./ 84.099 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.648 md./ 67.771 år v/25,80%
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: 21.01.2026
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: 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: Brobjerrevej 16, Rindsholm, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250221
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 27.01.2026

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

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

Tilbehør:

Indbygningsovn: Voss Electrolux
Kogeplade: Voss Eletroux
Udtræks emhætte: ja
Opvaskemaskine: Bosch
Køleskab: Vestfrost
Fryser: Vestfrost
Vaskemaskine: AEG
Tørretumbler: Vølund

Energimærkning:

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.

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

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