

A photograph of a two-story brick house with a dark grey extension and a large glass window. The house is set on a green lawn with trees in the background. The extension has a dark grey door and a large glass window. The main house is made of red brick and has a dark grey roof. There is a small dormer window on the roof. The house is surrounded by a green lawn and trees.

REAL

Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.545.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.248	Grund m2	761
Byggeår/ombygget	1939/1974	Energimærke	B

Sagsnr. **492250202**

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: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Bronzehøj 2D i Bruunshåb, Viborg – En skøn lys bolig i naturskønne omgivelser. Tæt på den gamle banesti, som løber fra Bruunshåb og til Sønder sø og den nye bydel Arnbjerg i Viborg. Stien er velegnet til både cykling, gå- og løbeture og tilbyder en naturskøn rute gennem det omkringliggende landskab.

Du er også i gåafstand til Ødalen, et skønt naturområde med å, stier og med smuk natur.

Denne attraktive bolig ligger overfor skole, idrætshal, padlebaner og sportsbaner – perfekte faciliteter for både børnefamilien og aktive livsstilsentusiaster.

Denne lyse familie bolig har rigtig meget at byde på både inde og ude. Veludnyttet, i pæn stand og lav energi forbrug. Grunden / haven er nem og rummer plads til både terrasser og solkroge og leg i haven.

I stue plan har du et godt værelse, pænt lyst HTH køkken, godt badeværelse med vaskesøjle og gulvvarme og stor lys stue med udgang direkte til den overdækket terrasse, som er i en rigtig god størrelse.

Boligens indretning på to plan, giver mulighed for plads til fællesskab i stueplan og mulighed for fordybelse på 1. sal hvor de 4 værelserne findes. Der er hems på børneværelserne. Her er mulighed for at lave toilet på 1. sal (tilbud herpå er hentet). Herud over er der også en stor pæn altan på ca 10m2

Der ud over har den både et nyere skur med værksted i rigtig god stand samt en dobbelt carport. Virkelige gode ekstra m2 som gør boligen yderst fleksibel og ideel for børnefamilien eller dan som sætter pris på den gode plads.

Med en energieffektiv varmepumpe får du lav varmeudgift, hvilket gør boligen både økonomisk og miljøvenlig. Her får du det bedste af begge verdener: en skøn beliggenhed, moderne komfort og nærhed til aktivitetsmuligheder.

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: Irene Kusk Jensen Sørensen

Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

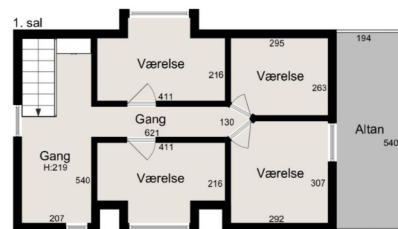
Dato: 29.01.2026



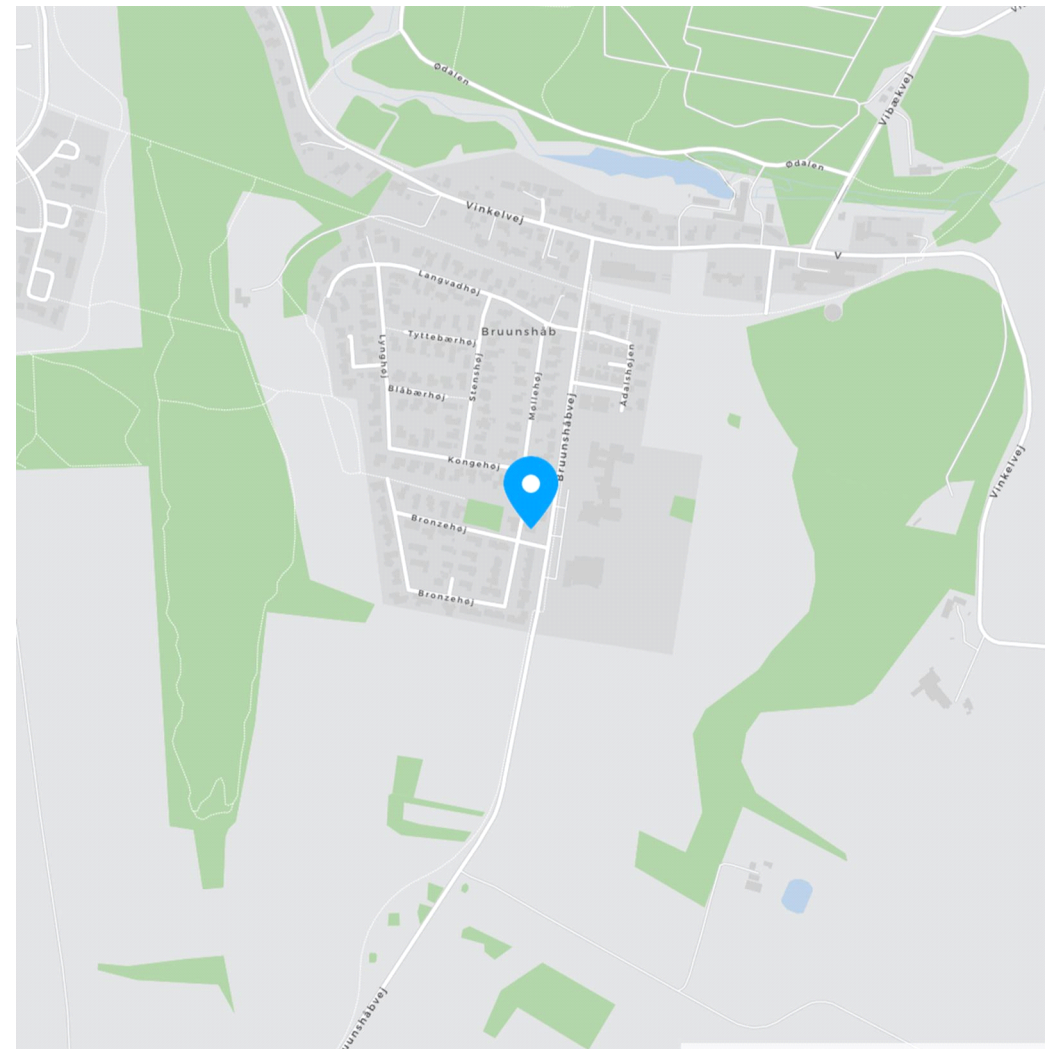
Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 æ Ll. Asmild, Asmild
BFE-nr.:	8854416
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1939/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.554.000 kr.
Grundværdi:	892.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.243.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	761 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Carport:	36 m ²
Overdækket areal:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, ramme plan mv.

Lokalplan nr. 179.

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: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 5.915,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

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-/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: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.340	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr. 7.286	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr. 3.390	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr. 4.010	I alt	kr.	1.564.150
Grundejerforening	kr. 2.000			
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 14.725			
Genbrugsgebyr	kr. 1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 80			

Ejerudgift i alt 1 år 38.973

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.333 md./ 99.999 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.716 md./ 80.596 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: 28.01.2026
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: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202
Ejerudgift/md.: kr. 3.248

Dato: 29.01.2026

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: BeskrivelseBeløbPr. dato Leasing varmepumpe Nærvare Danmark A/S100.00009.07.2025 Varmepumpen er leaset Der gøres opmærksom på, at den på ejendommen værende varmepumpe er leaset og køber indtræder i leasingaftalen med Nærvare Danmark A/S på vilkår der er sælger uvedkommende. Køber skal godkendes hertil og sørger selv for dialog og kontrakt med leasingselskabet. Sælger og sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil og er i øvrigt uden ansvar herfor.			
---	--	--	--	--	---	--	--	--

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.060.000	1.060.000	1.077.896	DKK	5	60.946	27,25	5,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Grundejerforeningen Bronzehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Indbygningsovn: Electrolux Voss
Kogeplade: Bosch
Emhætte: ja
Opvaskemaskine: Bosch
Køle-/fryseskab: Bosch
Vaskemaskine: Miele
Tørretumbler: Siemens

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