

**REAL**



## Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>2.645.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.803</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>769</b>
Byggeår	<b>2016</b>	Energimærke	<b>+ A2010</b>

Sagsnr. **492250200**

**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: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026



Velkommen til en moderne, velholdt familiebolig på lukket vej i Bruunshåb. Denne 2-plan villa er opført i 2016 og tilbyder en funktionel og børnevenlig planløsning samt en lys og venlig atmosfære gennem hele hjemmet.

Energivenlig og tidløs byggestil med lave vedligeholdelsesomkostninger. Lyse, rummelige rum med godt lysindfald og en neutral, tidløs stil. Velordnet haveområde og privat bagtag med mulighed for udeplads.

Her er plads til store og små, fælles rum og individuelle hobbies. Boligen fordeler sig på 2 etager med rummelig planløsning. 6 soveværelser – perfekt til større familie, hjemmekontor eller gæsteværelser. Husets hjertelum er det åbne køkken-alrum og stue som giver plads til samvær og gæstebud. Flot naturligt lysindfald og udgang til haven. Bryggers med praktiske arbejdsområder og opbevaring. Den funktionelle planløsning sørger for du finder badeværelse og 3 soveværelser på hver etager. Desuden fritliggende garage på 42 kvm.

Generøs boligareal og fleksible værelser til sove-, arbejds- og opholdsområder. Praktisk indretning med fokus på funktion og trivsel. En beliggenhed, hvor natur, fritid og hverdagslogistik er i skøn balance.

Særdeles tæt på skole og børnehave – korte afstande til hverdagens behov. Nær idrætsfaciliteter og offentlige træningsmuligheder. En kort gåtur til Ødalen med naturskønne omgivelser, skønne løberuter og mountainbike-stier. Trygt og familievenligt boligområde med let adgang til skole, børnehave, idrætsfaciliteter og grønne områder.

Attraktiv mulighed for dig, der ønsker en moderne, velbeliggende bolig med god plads og potentiale for at vokse med familien.

Kontakt os for fremvisning.

### 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.

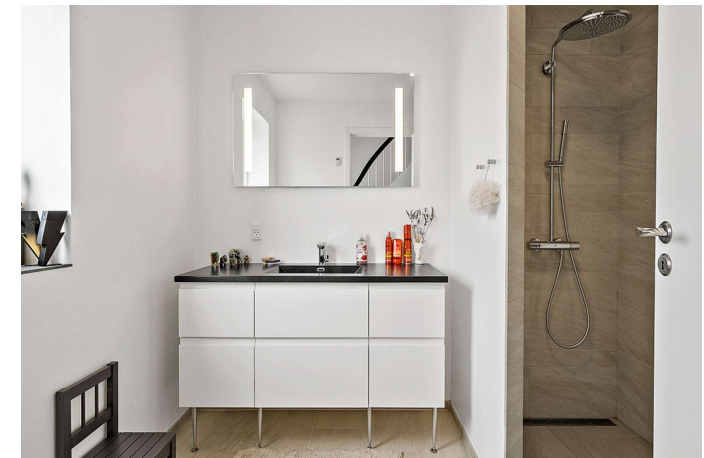
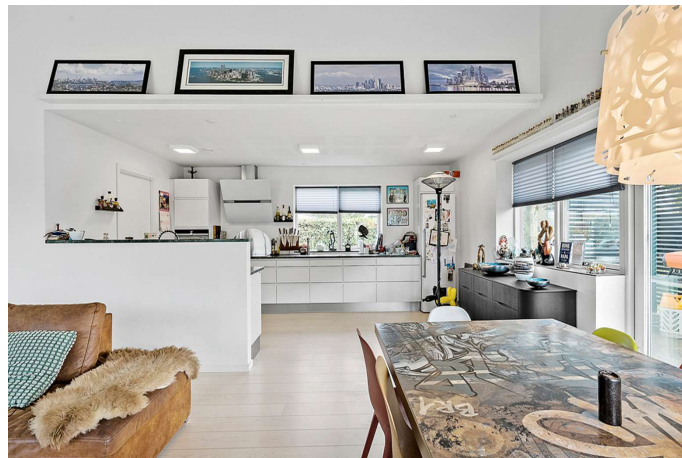
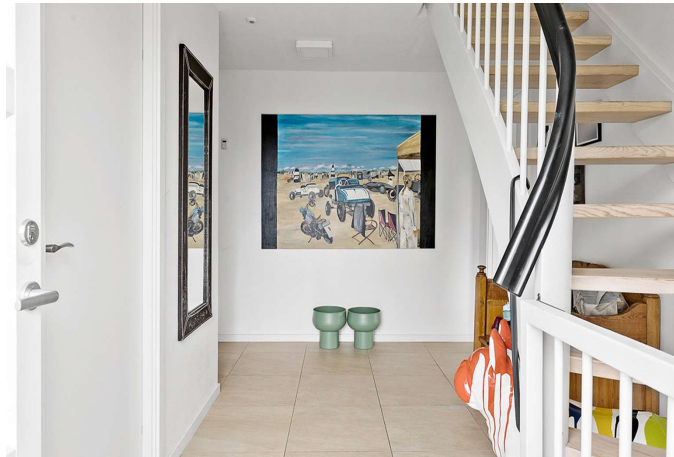
Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



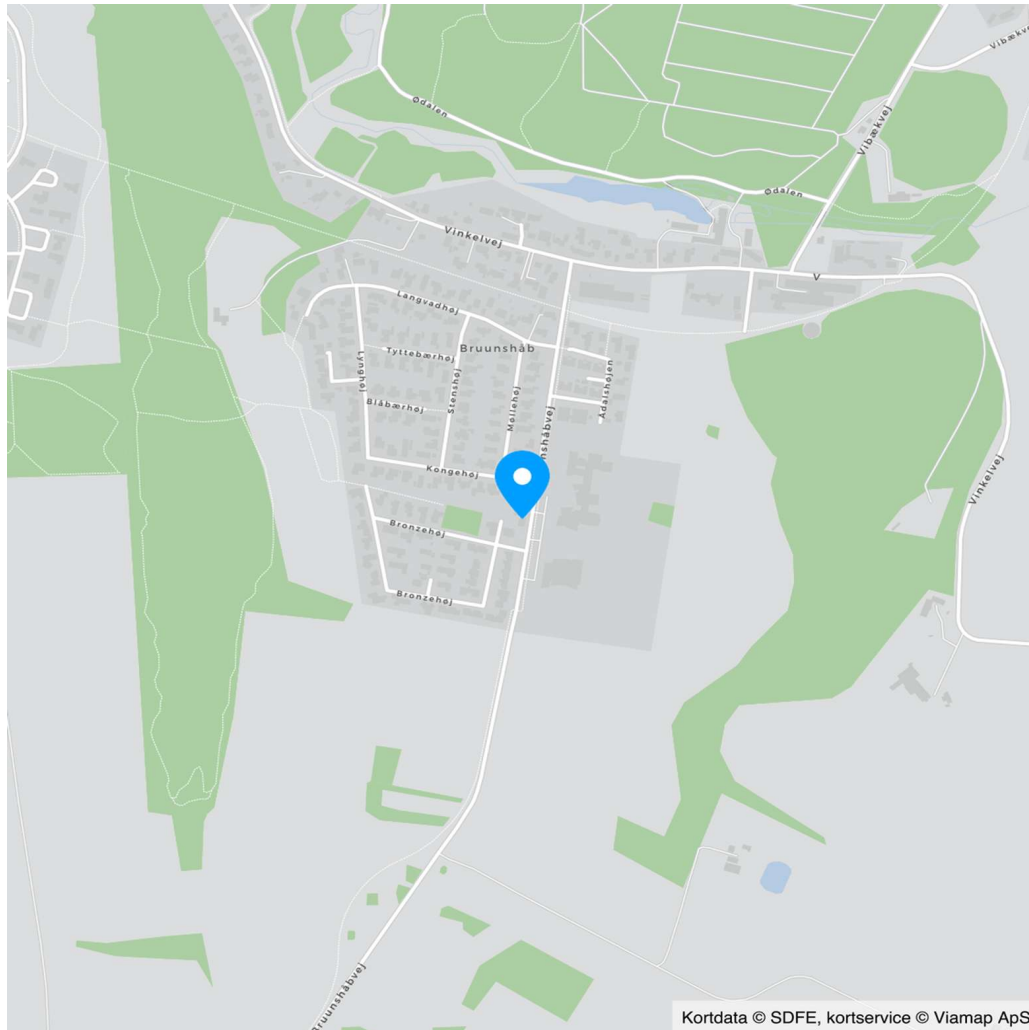
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026





Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 4il Ll. Asmild, Asmild  
BFE-nr.: 100059583  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2016

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.351.000  
Grundværdi: 896.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.680.800  
Grundlag for grundskyld: 716.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 769 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfami- 190 m<sup>2</sup>  
liehus  
Øvrige arealer:  
Garage: 42 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.B4.02 - Bruunshåb Blandede boliger  
Lokalplan LP179 - Nyt Boligområde i Bruunshåb

Tilbehør:

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

Indbygningsovn: jaKogeplade: jaMikroovn: jaEmhætte: jaOpvaskemaskine: jaKøleskab: jaKummefryser: jaVaskemaskine: jaTørretumbler: ja

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.173 Forbrug: 699 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Sælger oplyser der er luft-genindvindingsanlæg fra Comvent i boligen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 + A2010



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.672	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	8.243	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	4.010	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	2.671.750
Genbrugsgebyr	kr.	1.141	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	95			
Husforsikring	kr.	4.474			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.635			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.532 md. / 174.380 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.641 md. / 139.698 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 492250200  
Ejerudgift/md.: kr. 2.803

Dato: 08.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Bronzehøj  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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.

**Kloakseparering**

Ifølge BBR og sælger er der sket kloakseparering på grunden.

**Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i

årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Grundejerforeningen oplyser at de forventer en grundskyldsoprævning i 2025 og dette ikke er medtaget i budgettet da beløbet pt er ukendt.

# 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

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