



REAL

Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	2.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.803	Grund m2	769
Byggear	2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492250200**

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 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 baggang 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 hjerterum 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.

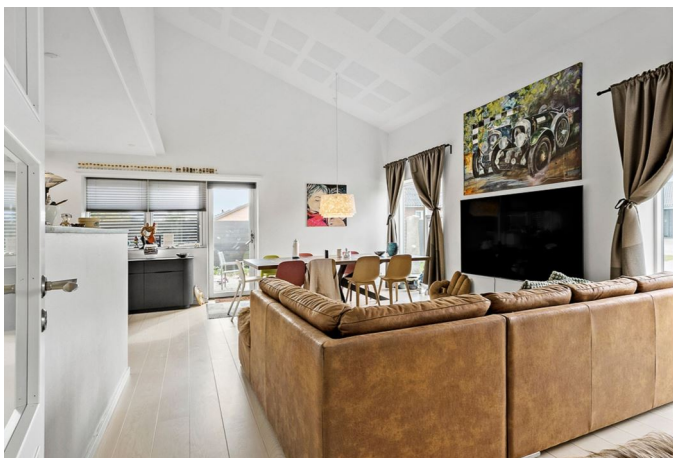
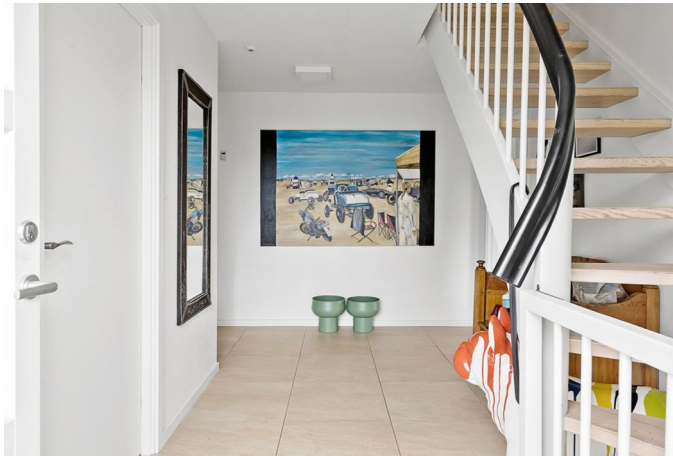
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal

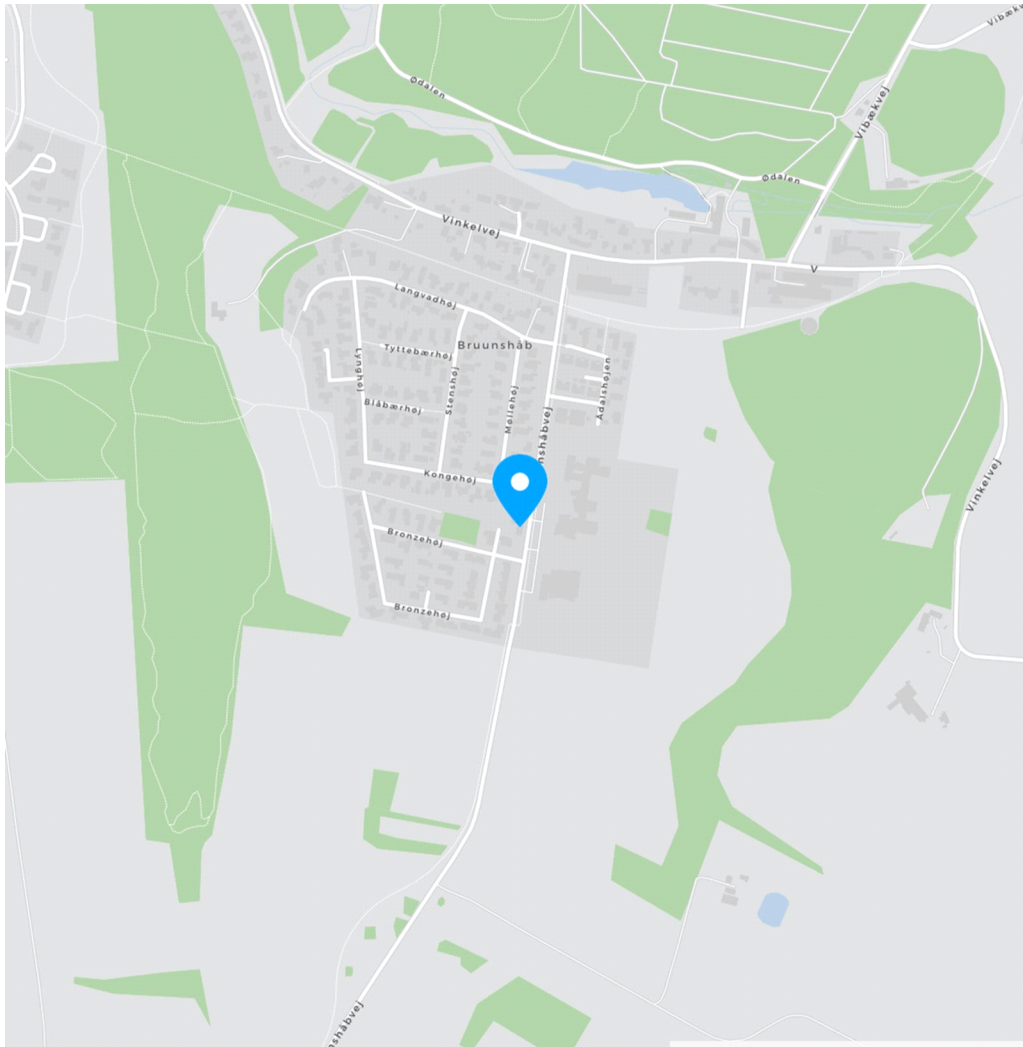


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026





Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 il Ll. Asmild, Asmild
BFE-nr.:	100059583
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	769 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	42 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, rammeplan 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 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.173 Forbrug: 699,10 m3

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

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 der er luft-genindvindingsanlæg fra Comvent i boligen.

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.

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010. Der henvises til side 5



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.672	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	8.243	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	4.474	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	4.010	I alt	kr.	2.822.650
Grundejerforening	kr.	2.000			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	95			

Ejerudgift i alt 1 år

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.010 md./ 180.116 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.098 md./ 145.174 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: 31.01.2026
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 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bronzehøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: ja

Kogeplade: ja

Mikroovn: ja

Emhætte: ja

Opvaskemaskine: ja

Køleskab: ja

Kummefryser: ja

Vaskemaskine: ja

Tørretumbler: ja

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen 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 beskattning.

Kloakseparering

Ifølge BBR og sælger er der sket kloakseparering på grunden.

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskattning 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 grundskyldsbeskattning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskattningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskattning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskattningen 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 grundskyldsoptkrævning i 2025 og dette ikke er medtaget i budgettet da beløbet pt er ukendt.



Adresse: Bronzehøj 2C, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 31.01.2026

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