

REAL



Brudelyset 20

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	217
Kontant	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.764	Grund m ²	842
Byggeår	2022	Energimærke	+ A2015

Sagsnr. **492250092**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026



Moderne Arkitekttegnede Familievilla i Arnbjerg, Viborg

Velkommen til denne unikke og stilfulde arkitekttegnede familievilla i det eftertragtede område Arnbjerg i Viborg. Huset er en sand perle, der kombinerer moderne funktionelitet med æstetisk design og tilbyder 217 m² af luksuriøse boligkvadratmeter. Villaen er opført i den elegante funkisstil, der kendetegnes ved rene linjer, store vinduespartier og et minimalistisk udtryk, der bringer både lys og luft ind i hjemmet.

Villaen rummer en velovervejet og rummelig planløsning, der er perfekt til den moderne familie. Den åbne stue- og køkkenalrum er hjertet af hjemmet, hvor der er god plads til både samvær og privatliv. Store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og en fantastisk udsigt til den velplejede have og de omkringliggende grønne områder.

Køkkenet er designet med fokus på både funktion og æstetik og er udstyret med kvalitetsløsninger og moderne hvidevarer samt viktualierum. Det er ideelt til både hverdagsbrug og til hyggelige middage med venner og familie. Fra stuen er der direkte adgang til en stor terrasse, som giver ekstra udendørs opholdsplads, hvor man kan nyde de lange sommerdage i fred og ro. Samtidig fra stuen er der et kontor.

Huset indeholder flere rummelige soveværelser, hvor master bedroomet er en særlig oplevelse med et stort klædeskab og eget badeværelse. Der er desuden yderligere badeværelser og et praktisk bryggers, der sørger for god opbevaringsplads og funktionalitet samtidig med børneafdeling med 3 værelser.

Denne arkitekttegnede familievilla er den perfekte bolig for dig, der søger et hjem med moderne design, funktionalitet og masser af lys. Med sin smukke funkisstil, rummelige indretning og rolige beliggenhed i Arnbjerg, får du et hjem, der virkelig skiller sig ud. Gå ikke glip af denne sjældne mulighed for at flytte ind i et hus, der er lige så smukt som det er praktisk.

Kontakt os i dag for at aftale en 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.

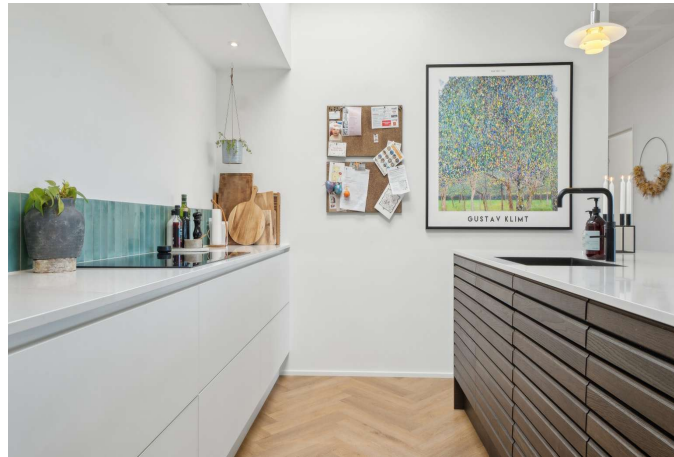
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

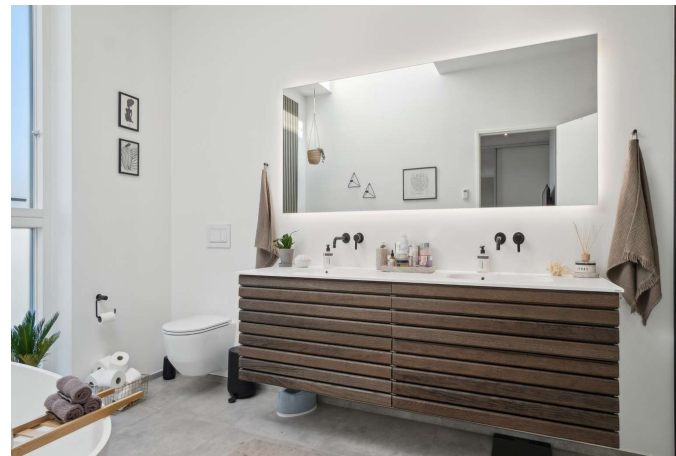
Dato: 10.02.2026



Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

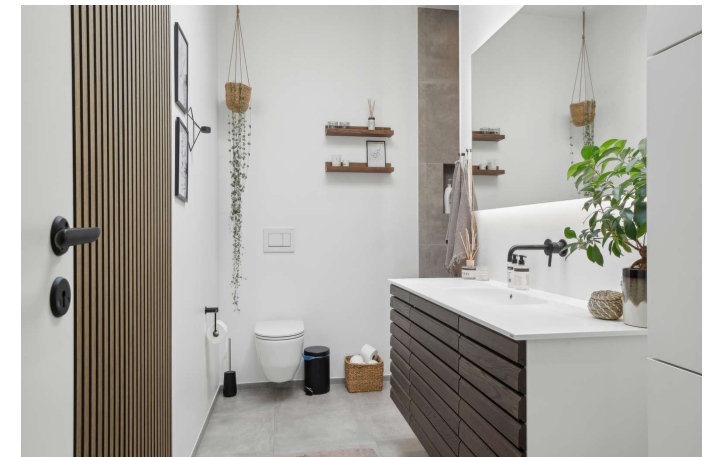
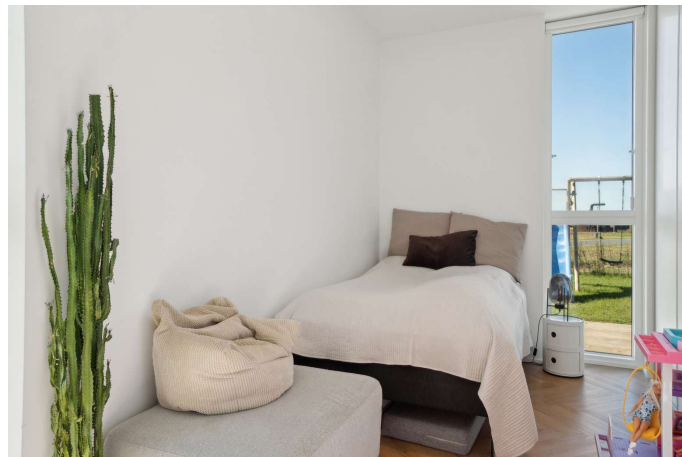
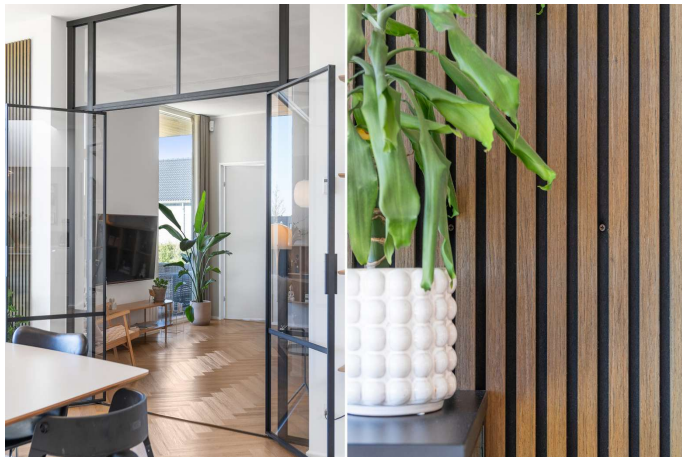
Dato: 10.02.2026



Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

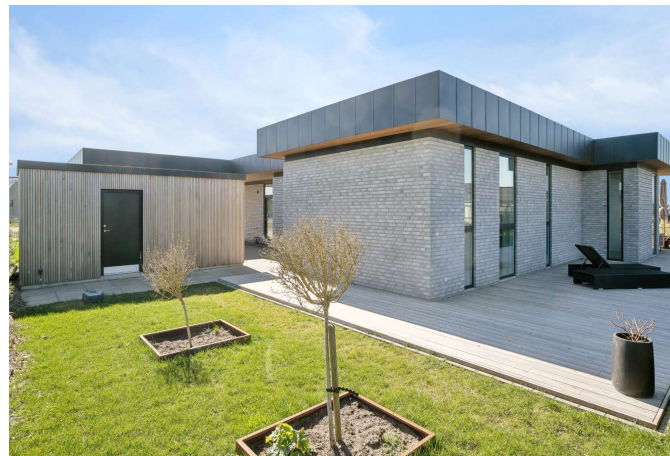
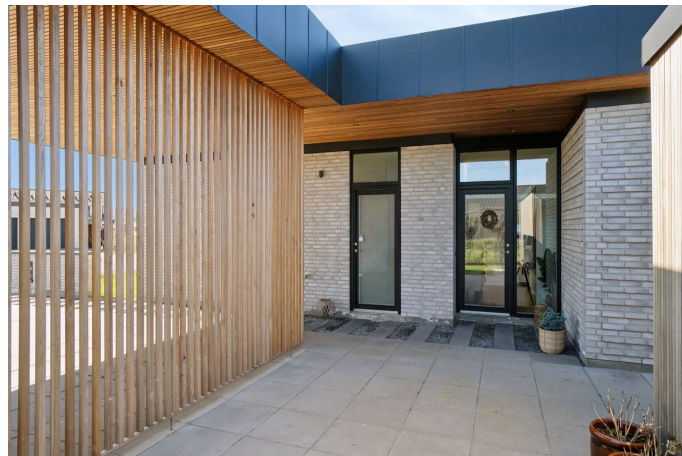
Dato: 10.02.2026



Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026





Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026



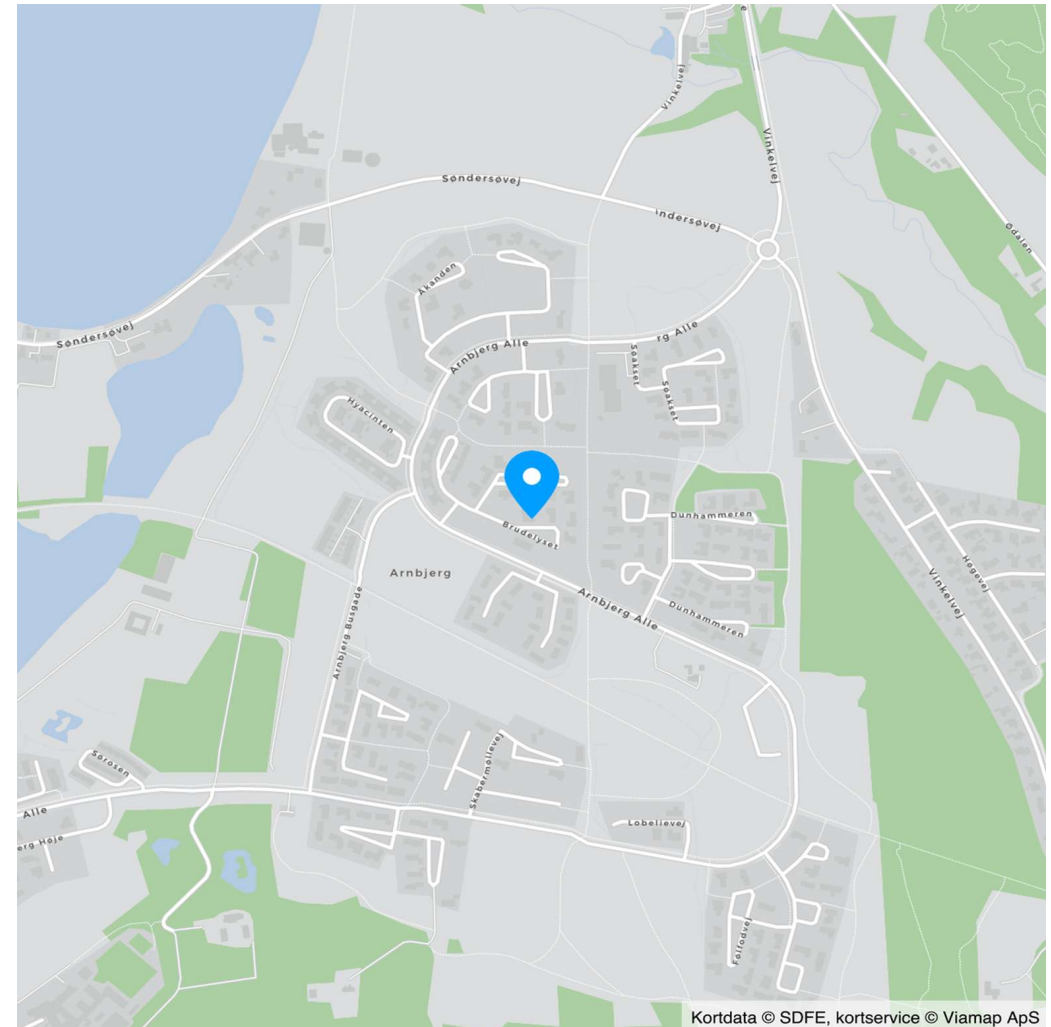
Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2ey Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 100124870
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal: 842 m²
Boligareal i alt: 217 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 42 m²
Udhus: 9 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.975.000
Grundværdi: 784.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.180.000
Grundlag for grundskyld: 627.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan VIBS.B4.02 - Viborg Syd Blandede boliger
Lokalplan 477 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd

Tilbehør:

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

Emhætte - ThermexKogeplade - Siemens Indbygningsovn - Miele Køleskab - Siemens Fryser - GorenjeOpvaskema-
skine - Siemens Vaskemaskine - GorenjeTørretumbler - SiemensIndbygningsskaffemaskine - Siemens Mikro/kom-
biovn - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedk-
ommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.647 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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
salgsopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko
for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + A2015



Adresse: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.218	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	7.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.053
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr. 5.541.903
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.	126		
Husforsikring	kr.	3.690		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 33.169		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.135 md. / 349.623 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.588 md. / 283.052 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 492250092
Ejerudgift/md.: kr. 2.764

Dato: 10.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

Grundejerforening

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

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