

REAL



Brudelyset 20

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	217
Kontantpris	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.764	Grund m2	842
Byggear	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **492250092**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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

Boligens indretning:

Villaaen 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.

Funktionalitet og Komfort:

Den arkitektoniske udformning af villaen er ikke kun æstetisk tiltalende, men også yderst funktionel. Villaaen er opført med moderne byggeteknikker og materialer, der sikrer lavt energiforbrug og et behageligt indeklima året rundt. Der er gulvvarme overalt, og de store vinduespartier sørger for maksimal naturlig opvarmning og lysindfald.

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: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026





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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2 ey Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 100124870
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal: 842 m²
Boligareal i alt: 217 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 42 m²
Udhus: 9 m²

* 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.647 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015. 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: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.218	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	7.213	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.053
Husforsikring	kr.	3.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	5.541.903
Grundejerforening	kr.	2.000			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	126			
Ejerudgift i alt 1 år		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 29.438 md./ 353.255 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.729 md./ 284.748 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: Brudelyset 20, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

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

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.840.000	1.822.466	1.828.908	DKK	0,04	33.641	25,50	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Brudelyset

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Emhætte - Thermex

Kogeplade - Siemens

Indbygningsovn - Miele

Køleskab - Siemens

Fryser - Gorenje

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - Gorenje

Tørretumbler - Siemens

Indbygningsskaffemaskine - Siemens

Mikro/kombiovn - Miele

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