

REAL



## Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>136</b>
Kontant	<b>1.545.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.324</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>761</b>
Byggeår/ombygget	<b>1939/1974</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **492250202**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

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

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026



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.

Kontakt os for en fremvisning – denne bolig skal opleves.

### 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. 3.324

Dato: 13.02.2026

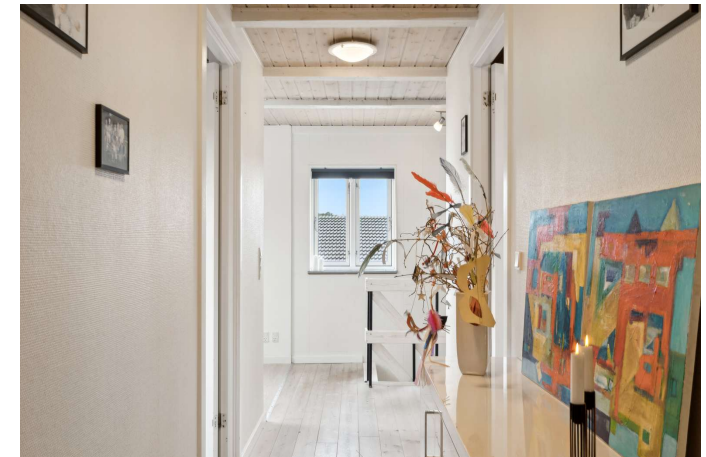
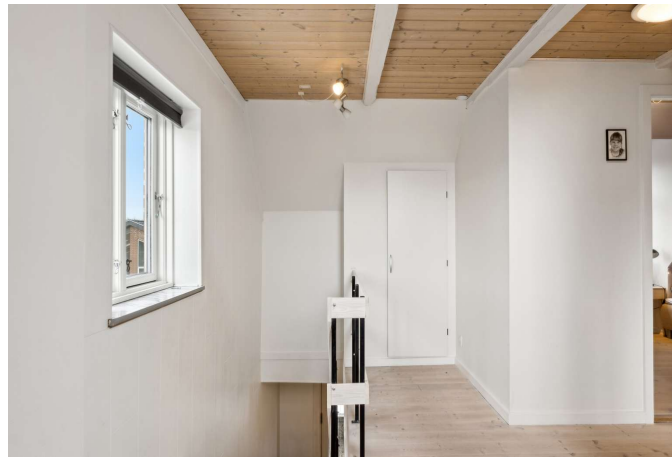




Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026

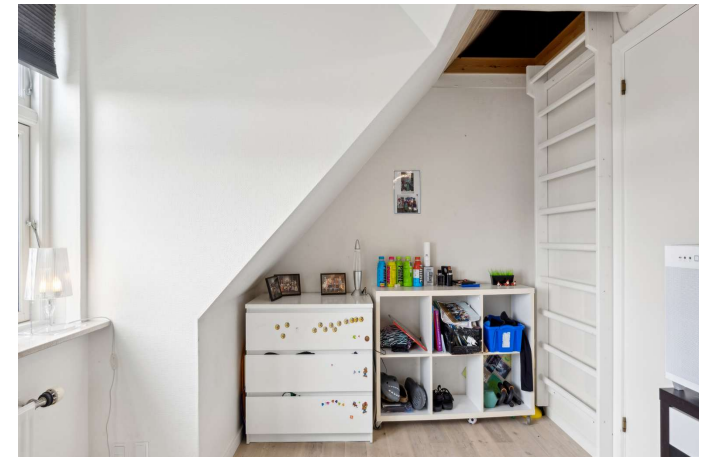




Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026





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

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026

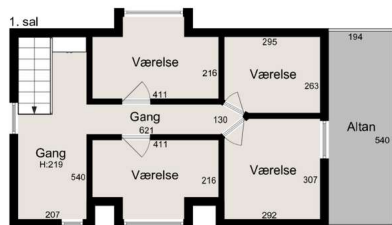




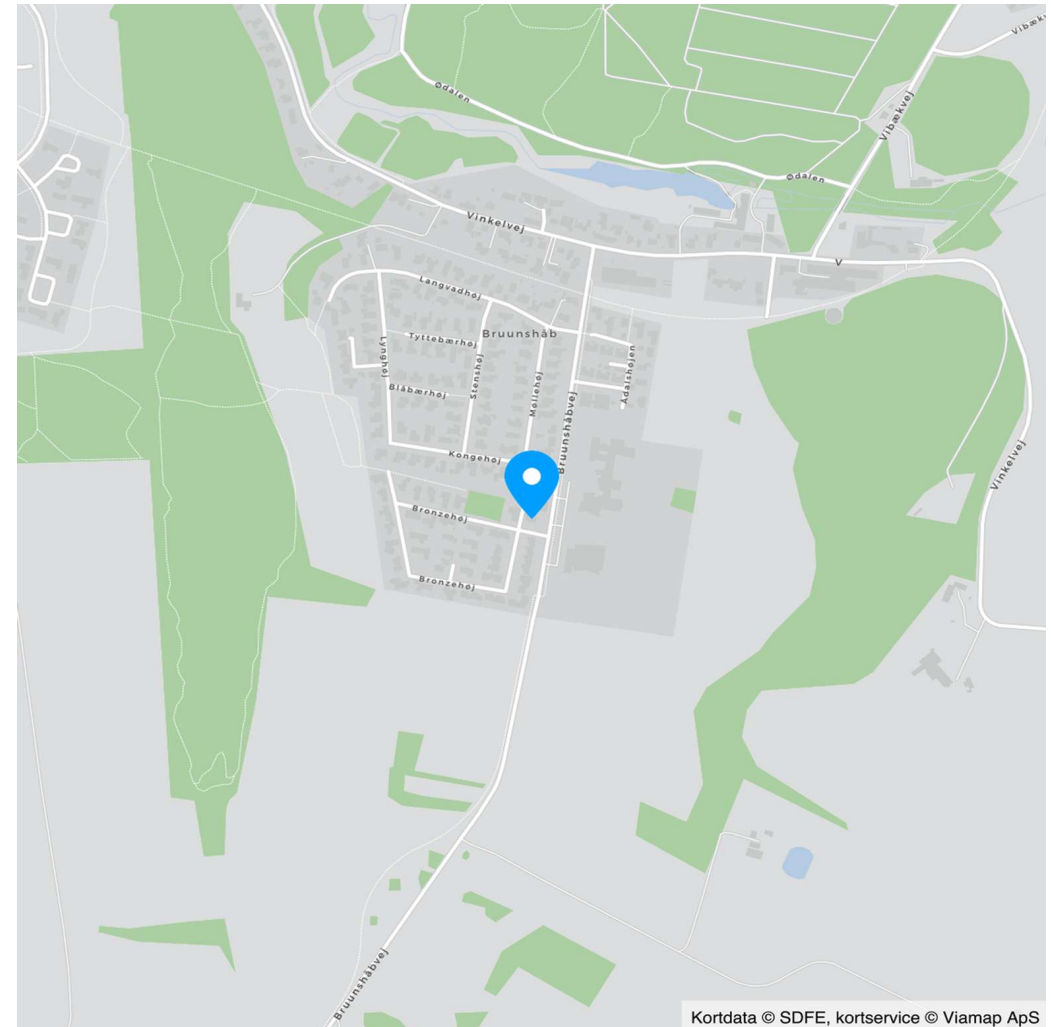
Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

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

**Arealer\***

Grundareal: 761 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.554.000  
Grundværdi: 892.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.243.200  
Grundlag for grundskyld: 713.600

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: Electrolux VossKogeplade: BoschEmhætte: jaOpvaskemaskine: BoschKøle-/fryseskab: BoschVaskemaskine: MieleTørretumbler: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: 5.915 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  
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for  
brand"

Energimærkning: Energimærke B



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

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.340	Kontantpris	kr.	1.545.000
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	14.725	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Grundskyld	kr.	8.206	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation	kr.	4.010	I alt	kr.	1.565.733
Grundejerforening	kr.	2.000	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.		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	80			
Husforsikring	kr.	3.390			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.893			

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/nettoyldelse 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 8.237 md. / 98.846 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.667 md. / 80.006 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: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492250202  
Ejerudgift/md.: kr. 3.324

Dato: 13.02.2026

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 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:

Der henvises til side 5

**Grundejerforening**

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

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Leasing varmepumpe Nævarme Danmark A/S	100.000	09.07.2025
Bolig lån med sikkerhed i ejerpantebrevet stort 400.000 kr	320.000	11.02.2026

Varmepumpen er leaset

Der gøres opmærksom på, at den på ejendommen værende varmepumpe er leaset og køber indtræder i leasingaftalen med Nævarme 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.

# 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