

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 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 48-X0002332
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa med god beliggenhed i Bruunshåb

Børnefamilien får både et funktionelt og velholdt hjem samt en ideel placering med denne villa i Bruunshåb. Boligen er samtidig energivenlig og har et effektivt varmeforbrug med en luft-til-vand-varmepumpe. Planløsningen byder på fem værelser, skønne opholdsmiljøer og et badeværelse med mulighed for et ekstra på første sal. Ude venter en stor, åben have med mange terrasser. Til matriklen hører også et godt værksted fra 2024 og en fin carport, og endelig er der også gæsteparkering.

Den rummelige stue oplyses af et herligt lysindfald gennem vinduespartierne, der er orienteret perfekt i forhold til solens bane. Her kan både arrangeres et sofahjørne og et langbord, så der også er plads til gæster. Hverdagsmåltiderne kan foregå i det dejlige køkken i klassisk stil med hvidt interiør.

Foruden opholdsmiljøerne i stueplanet er her også et badeværelse og et værelse, der kan anvendes som kontor. De resterende fire værelser er placeret på første sal, og her har tre af dem hems. På etagen får I som bonus udgang til en altan, og på reposen ved trappen er det muligt at etablere et ekstra badeværelse.

Med tre terrasser kan I rykke rundt alt efter tidspunktet på dagen. Den ene terrasse er også delvist overdækket, så sensommerafterne kan nydes til fulde. I den åbne have får I også mange skønne steder at sidde i solen, mens den store græsplæne bliver et hit for børnene.

I bosætter jer i et roligt område tæt på alt, der er behov for i hverdagen. Til fods er der hverken langt til Møllehøjsskolen, en integreret institution eller idrætshallen. I er også tæt på et grønt fællesområde, og så får I kort afstand til naturskønne områder med skove og søer. Bussen stopper under 200 meter væk, og så har I blot omkring fem kilometer til Viborg centrum.

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: Morten Krobak

Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 48-X0002332
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025



Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 48-X0002332
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025



Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 48-X0002332
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025



Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 48-X0002332
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 4æ Ll. Asmild, Asmild
BFE-nr.: 8854416
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1939 / 1974

Arealer*

Grundareal udgør:	761 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
-heraf Carport	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bronzehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.554.000,00
Grundværdi: 892.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.243.200,00
Grundlag for grundskyld: 713.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Miele - Vaskemaskine
Siemens - Tørretumbler
Bosch - Bølefryseskab
Siemens - Opvaskemaskine
Voss - Ovn
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 48-X0002332
Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.900,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.785.000

 Sagsnr.: 48-X0002332
 Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 6.340,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.206,40	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået
Husforsikring	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 2.000,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 105,30	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Renovation	kr. 2.508,00	
Genbrugsstation	kr. 1.159,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.819,02	

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.926 md./ 119.109 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.931 md./ 95.169 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 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: 16.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bronzehøj 2D, Bruunshåb, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 1.785.000

 Sagsnr.: 48-X0002332
 Ejerudgift/md.: kr. 2.152

Dato: 16.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.060.000,00	1.060.000,00	1.060.000,00	DKK	5,00	60.945,76	28,75	3,03				