

REAL



Madekildeengen 34

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	211
Kontantpris	1.519.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.828	Grund m2	993
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5497**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Rummelig og indflytningsklar familievilla på 211 kvm
- * Nye træ/alu tre-lags energivinduer i 2023
- * Flot HTH køkken fra 2020

Bonus info

- * Ikke ryger bolig
- * Fiber bredbånd fra Norlys er ført frem til ejendommen

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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025

Rummelig og indflytningsklar familievilla centralt i Bjerringbro

Drømmer I om god plads, moderne komfort og en attraktiv beliggenhed tæt på alt? Så byder denne rummelige og velholdte villa i hjertet af Bjerringbro på det hele – og mere til!

Med hele 211 veldisponerede kvadratmeter fordelt over to plan er her plads til hele familien og til både hverdag og hyggelige stunder. Boligen er beliggende på en lukket og børnevenlig villavej med nem adgang til både skole, daginstitutioner, sportshal, svømmehal, indkøb, togstation og grønne områder bl.a. via gode stisystemer – perfekt for det moderne familieliv.

Villaen er opført i 1976 og fremstår flot og løbende moderniseret. Senest er der i 2023 isat nye 3-lags energiruder i træ/alu, og i 2020 blev der installeret et lækkert HTH-køkken i stilrent design. Ny gavl beklædning i 2025 samt entréen og fordelergang har desuden fået nyt gulv i 2025. Her kan I derfor flytte direkte ind og føle jer hjemme fra dag ét.

Indenfor bydes I velkommen i en rummelig og lys entré, hvor den smukke svungne trappe elegant fører op til førstesalen. Hjertet i hjemmet er det store køkken/alrum, som ligger i åben forbindelse til stuen. Her strømmer lyset ind, og her er rigeligt med plads til både madlavning, samvær og hverdagsliv. Fra alrummet er der direkte udgang til en stor nord-, syd- og vestvendt terrasse – perfekt til aftensolen og sommerens måltider under åben himmel.

Stueetagen rummer desuden to gode værelser, et lyst og velholdt badeværelse med gulvvarme og bruseniche samt en praktisk baggang/bryggers.

På førstesalen finder I yderligere tre gode værelser, endnu et badeværelse med badekar – samt et ekstra opholdsrum med synlige bjælker, der kan indrettes som multirum, aktivitetsrum eller en ekstra stue alt efter jeres behov.

Udenfor venter en dejlig, opvokset have på 993 m² med flere hyggelige kroge. Her er plads til leg, afslapning og grønne fingre. Til boligen hører desuden en garage med dertilhørende udhus, som giver god opbevaringsplads.

Beliggenheden er helt ideel for børnefamilien, med kort afstand til skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, svømmehal, indkøb og station – alt sammen nemt tilgængeligt via gode stisystemer.

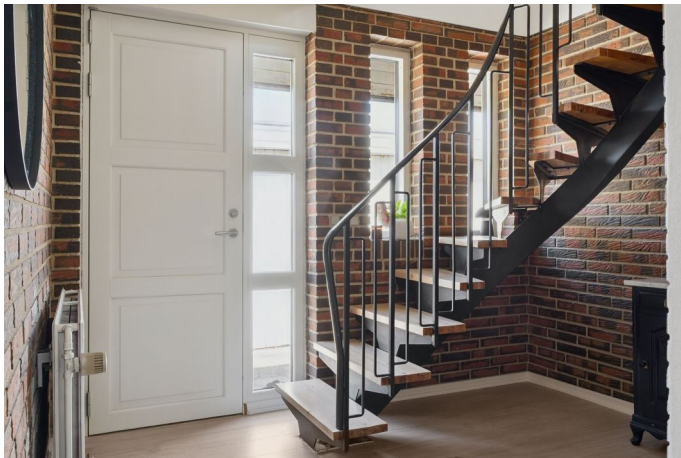
Kort sagt: En veldisponeret og indbydende familievilla i trygge og centrale omgivelser – lige til at flytte ind i og skabe nye minder.

Start med en fremvisning på tlf. 8667 1400

Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025



Indbydende og lys entré med adgang til 1 sal



Smukt lyst køkken/alrum med HTH-køkken fra 2020.



Massere af bord- og skabsplads.



Direkte udgang til den skønneste terrasse.



køkken/alrum i åben forbindelse til regulær stue



Stor skøn flisebelagt terrasse.

Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

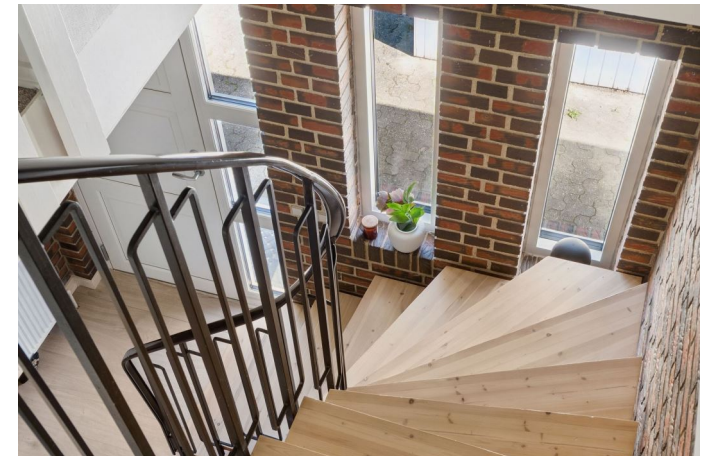
Dato: 29.10.2025



Pænt lyst badeværelse med gulvvarme og brus



I alt 5 gode værelser + 2 stuer



Flot trappe til 1. sal.



I alt 3 gode værelser + multirum på 1. sal.



Pænt lyst badeværelse med kar på 1. sal.

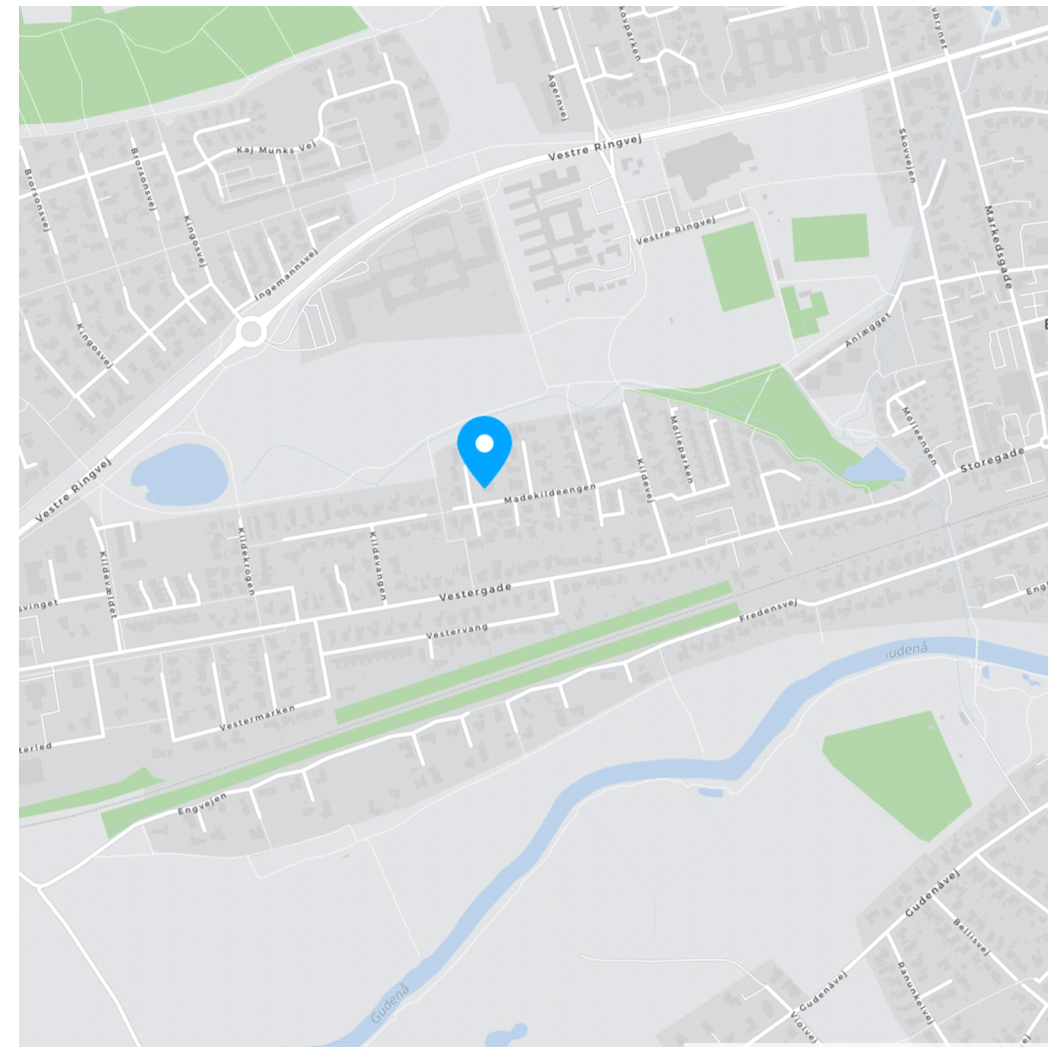


Måske, snart, DIT nye hjem?

Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1 et Bjerring By, Bjerring
BFE-nr.:	4001487
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	993 m ²
Boligareal i alt:	211 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut:

* 23.02.1973 - Dok om grundejerforening mv

Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Boligområde nord for Vestergade Bjerringbro
Plannummer: B007-4
Direkte link til lokalplanen:
https://dokument.plandata.dk/20_1074281_APPROVED_1320398399890.pdf

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Direkte link til kommuneplanen:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.576.000 kr.
Grundværdi:	349.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.260.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	279.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 gaskomfur Mrk: Siemens, 1 emhætte, 1 Indbygningsovn Mrk. AEG, 1 køleskab Mrk Grundig, 1 opvaskemaskine Mrk. Gram.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 20,96 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S, Modstrøm A/S, Alm. Brand Forsikring A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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 beskatning.



Adresse: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.430	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.519.000
Grundskyld	kr.	3.211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.273
Husforsikring	kr.	7.767	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.541.323
Genbrugsgebyr	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100			
Grundejerforening, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		21.930			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.044 md./ 96.523 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.506 md./ 78.077 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: 29.10.2025
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: 1/2 - 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: Madekildeengen 34, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.519.000

Sagsnr.: 493-5497
Ejerudgift/md.: kr. 1.828

Dato: 29.10.2025

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:

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.098.237	1.098.237	1.112.251	DKK	4	73.925	28,00	4,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400