



REAL

Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.781	Grund m2	1.030
Byggear/ombygget	1955/1963	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5541**

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: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Indflytningsklar og moderne treplansvilla
- * 158 boligkvm, med 76 kvm kælder i delvis boligstandard.
- * Legeplads, sportscenter og indkøbsmuligheder indenfor få hundrede meter

Området: Bjerringbro

Drømmer du om at bo tæt på natur, moderne sportscenter, by centrum og hverdagens nødvendigheder? Så byder Skovvejen 23 i Bjerringbro på det bedste fra begge verdener. Denne attraktive adresse kombinerer trygge, grønne omgivelser med en central placering i en aktiv by med stærkt fællesskab med vejfest, kaffe besøg og udlån af diverse værktøj. Her kan der bl.a. fremhæves trailer og dunkraft.

Beliggenheden er særligt attraktiv for familier. Du bor i kort afstand, med sikre stisystemer, til både skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Bjerringbro Skole og byens moderne idrætsfaciliteter, herunder svømmehal, hal og fodboldbaner, ligger inden for gåafstand. Byens centrum byder desuden på specialbutikker, supermarkeder og hyggelige caféer. Med sin placering mellem Viborg og Silkeborg er byen attraktiv for både pendlere og børnefamilier. Desuden findes tog med bl.a. 15 min. til Viborg og ca. 1 time til Århus Hovedbanegård

Bjerringbro er også hjembyen for Danmarks længste ålb, Gudenåen, hvor hyggen og charmen nede ved åen kan mærkes ved første besøg. I sommersæsonen kan du finde kiosker og flere børnefamilier ved åen, samtidig med at en kanotur på åen er en mulighed.

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: Patrick Helligsø Andersen



Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025

Er I på udkig efter en flot og rummelig kvalitetsvilla med plads til hele familien? Tæt på både natur, moderne sportscenter, by centrum og indkøbsmuligheder - så har vi boligen.

Velkommen til Skovvejen 23, Bjerringbro

Allerede ved første øjekast forelsker man sig i denne tiltalende murermestervilla, som løbende er blevet moderniseret og istandsat til at rumme en indretning efter børnefamiliens ønske, med samtidig med respekt for den oprindelige stil og charme.

Her får I 158 kvm bolig, fordelt på 2 plan samt 76 kvm flot og moderniseret kælder i delvis boligstandard.

Du bliver mødt af rummelig entré/hall, som fungerer som fordelingsnøglen til resten af boligen. Stueplanen er her hvor familien vil bruge kvalitetstid sammen, om det er at dele madlavningen i køkkenet, eller spilaftenerne i opholdsstuen. På stueplanen er der indrettet værelse, moderne køkken med udgang til østvendt morgenterrasse, spisestue/alrum med brændeovn samt opholdsstue med udgang til syd-/vestvendt terrasse. Her får du en terrasse, der indbyder til både samvær og afslapning – perfekt til grill, gæster og lange aftener under åben himmel.

Tagetagen byder på moderne badeværelse, samt 2 rummelige og lyse værelser, med gode muligheder for at indrette yderligere værelser. Ét af værelser har desuden udgang til vestvendt balkon.

Kælderen, har også gennemgået løbende moderniseringer og istandsættelser, så den i dag fremstår i delvis boligstandard og er indrettet med badeværelse, bryggers samt 2 store disp. rum med mange anvendelsesmuligheder - om det skal være teenagerens multiværelse, eller mandens projekt-/hobbyrum.

Haven er så fin og charmerende, at alene den er et besøg værd, her finder du mange hyggelige kroge, samt køkkenhave, hønsegård til diverse dyr, flere terrasser og flotte buske, bede og træer - en privat have, med en utrolig sjæl.

Til ejendommen hører 30 kvm garage med el-port, hvor der er adgang fra indkørslen samt haven.

Alt dette får du, i et børnevenligt kvarter med gåafstand til byens tilbud, via sikre stisystemer eller rolige veje.

Lad os vise huset frem til dig

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk
eller bestil en fremvisning via vores hjemmeside.

Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025



Moderniseret og lyst køkken med udgang til terrasse



Spisestue med brændeovn



Spisestue er i forbindelse med køkken og opholdsstue



Lys opholdsstue med udgang til terrasse



Den rummelige opholdsstue



Værelse på stueplan

Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025



Værelse på 1. salen med balkon



View fra balkonen



Lyst og moderne badeværelse på 1. salen



Ét af de i alt 3 gode værelser



Moderne badeværelse i kælderen

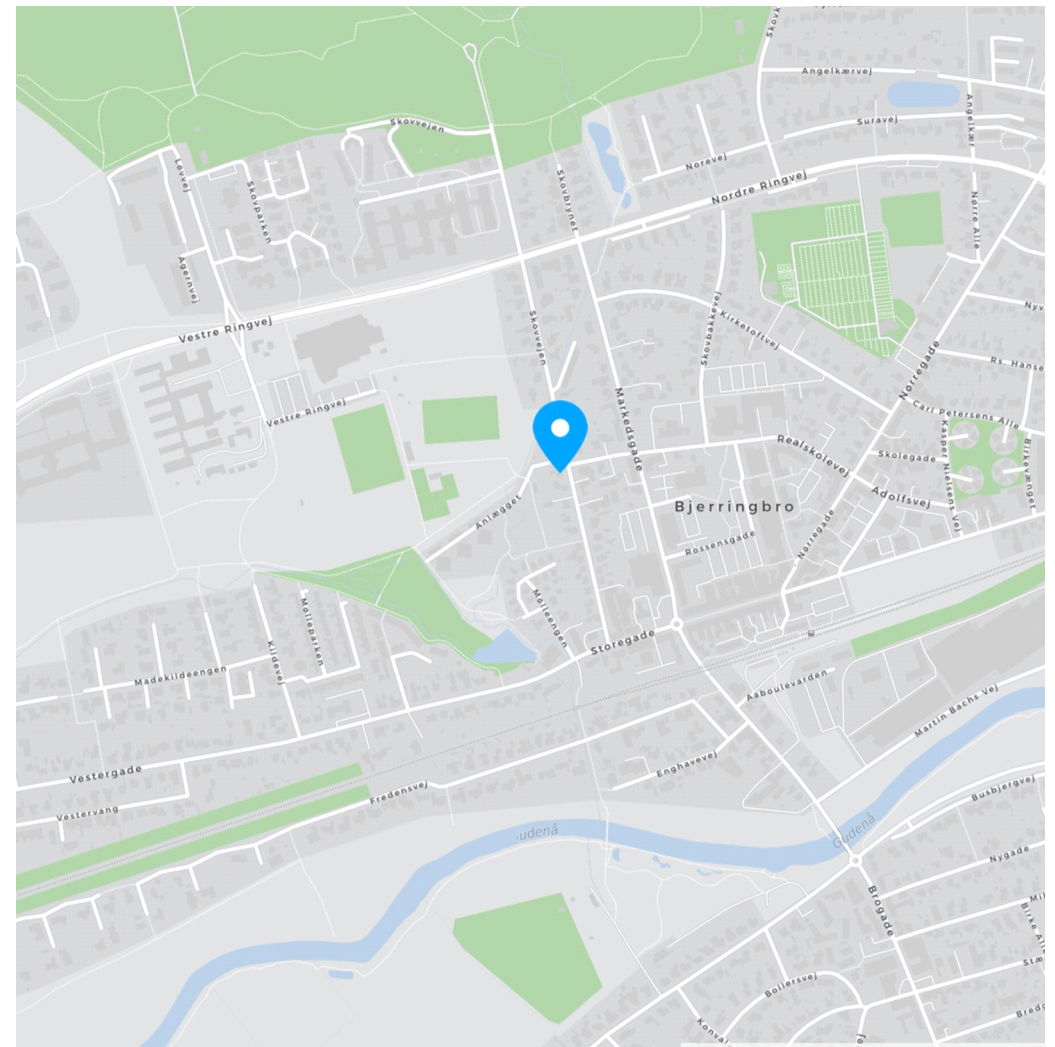


Ejendommen set fra vejen

Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025



Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	10 at Bjerring By, Bjerringbro
BFE-nr.:	4002324
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1955/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.520.000 kr.
Grundværdi:	370.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.216.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	296.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.030 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m ²
Garage:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 26.07.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029

Planens navn: Bjerringbro Blandede boliger

Plannummer: BBRO.B4.01

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Center- bolig- og fritidsområde nord for Vestergade og vest for Møllengen og Skovvejen i Bjerringbro

Plannummer: C000-12/B005-3/mfl

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/20_1078325_1643898109447.pdf

Tilbehør:

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

- * Ovn
- * Kogeplade
- * Emhætte
- * Køleskab
- * Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 56.100 Forbrug: 36,64 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum 2024: kr. 20.512,04

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: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillæknethed til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet 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.

Brændeovn

Sælger oplyser jf. bilag, at brændeovnen er produceret efter 1. januar 2003



Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	3.404	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.145	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.117.450
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141			
Skorstensfejring	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	88			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

21.374

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.066 md./ 132.794 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.960 md./ 107.518 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: 04.12.2025
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: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 493-5541
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 04.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: 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