

REAL



Madekildeengen 33, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.441	Grund m2	761
Byggear	1976	Energimærke	

Sagsnr. **70503110**

RealMæglerne Silkeborg v/ Brdr. Thomsen & Halberg ApS

Borgergade 19 / 8600 Silkeborg / Tlf. 53868600 / www.realmaeglerne.dk/silkeborg

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 33, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110
Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Madekildeengen 33 – en velholdt og indflytningsklar villa på 124 m², beliggende i et roligt og eftertragtet kvarter i Bjerringbro. Denne bolig byder på både rummelighed, lys og en tryk beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker god plads og grønne omgivelser.

Huset er opført i 1976 og har en gennemtænkt planløsning med fire gode værelser og en stor, indbydende stue som boligens naturlige samlingspunkt. Her strømmer lyset ind gennem store ovenlysvinduer, der skaber en helt særlig atmosfære og åbner rummet op mod himlen. Værelserne har loft til kip, hvilket giver en skøn rumfornemmelse og et luftigt udtryk – ideelt til både børneværelser, soveværelse og hjemmekontor.

Køkkenet er funktionelt og velholdt med spiseplads og god skabsplads. Badeværelset er lyst med separat bruseniche, og boligen rummer desuden et praktisk bryggers. Under huset finder du en 42 m² højloftet kælder med mange anvendelsesmuligheder – fra hobbyrum til opbevaring eller værksted.

Udendørs får du en 761 m² stor grund med både carport, drivhus og en privat have, der er oplagt til både afslapning og leg. Her er masser af potentiale for at skabe uderum, terrasse og måske et udekøkken, hvis du drømmer om det.

Madekildeengen ligger i et roligt og familievenligt kvarter tæt på daginstitutioner, sport, og indkøb. Bjerringbro er i positiv udvikling med fokus på byforskønnelse og nye grønne områder som den kommende Åpromenade ved Gudenåen – et rekreativt fristed midt i byen. Her får du både natur, stærkt foreningsliv og gode skolemuligheder – alt samlet i en aktiv og voksende by.

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: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Madekildeengen 33, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110
Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026



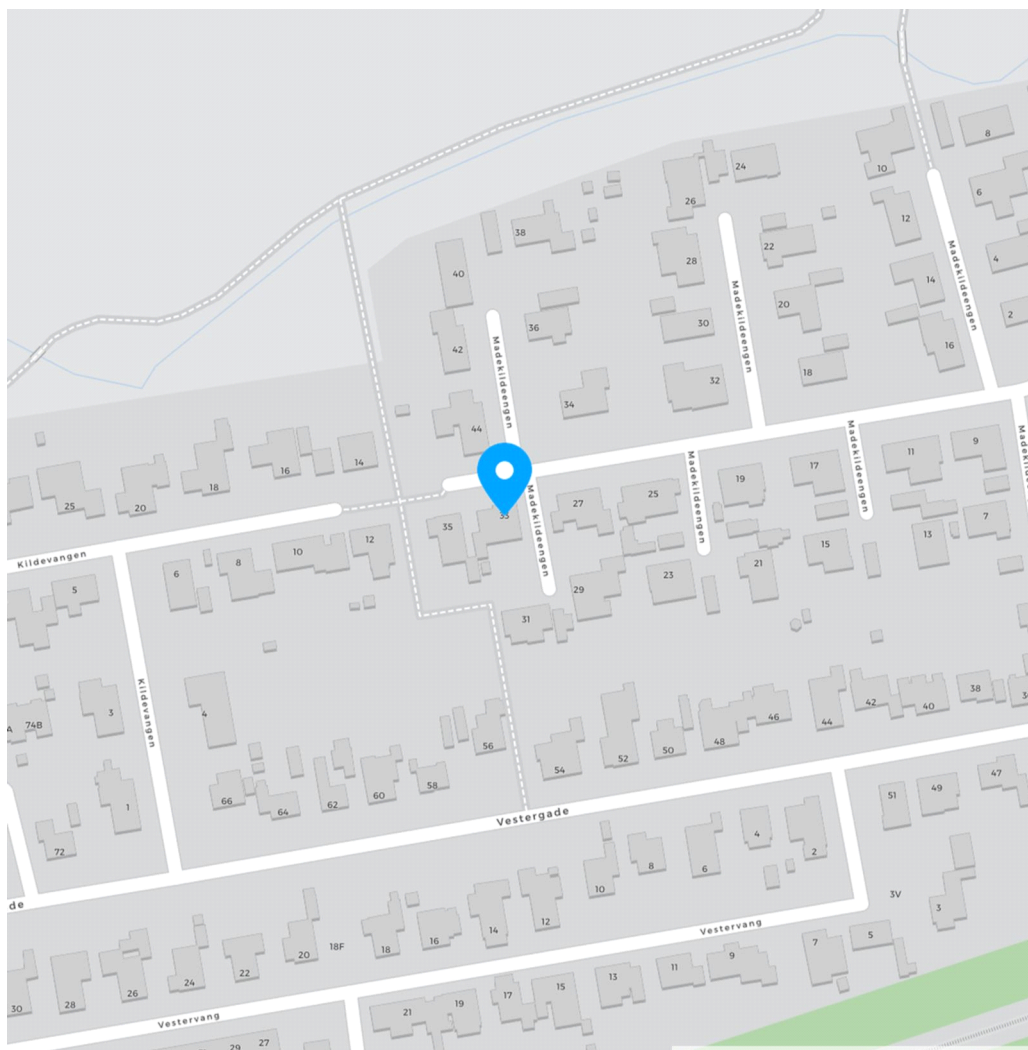
Adresse: Madekildeengen 33, 8850 Bjerringbro

Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110

Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026



Adresse: Madekildeengen 33, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110
 Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Viborg
 Matr.nr.: 1 em Bjerring By, Bjerring
 BFE-nr.: 4001480
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal: 761 m²
 Boligareal i alt: 124 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 42 m²
 Garage: 28 m²
 Drivhus: 10 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.254.000 kr.
 Grundværdi: 321.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.003.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 256.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.02.1973 - Dok om grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld,
 Vedr 1B

Nr. 2 lyst d. 09.10.1997 - Anmærkning anm byrder anm hæftelser - Dok. om
 fjernvarme/anlæg mv

Kommuneplanramme:

Bjerringbro Blandede boliger - BBRO.B4.03

Lokalplan:

Boligområde nord for Vestergade Bjerringbro - B007-4

Andet:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Madekildeengen 33, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110
Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekorforbrug:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Faktisk varmekorforbrug 2024:

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 salgsofstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke .

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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 33, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110
Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.116	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.953	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.305	Tinglysningsskødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.769	I alt	kr.	1.412.896
Rottebekæmpelse	kr.	152			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.296

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.541 md./ 90.493 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.077 md./ 72.926 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: 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: 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.

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: Jyske Bank

Adresse: Madekildeengen 33, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 70503110
 Ejerudgift/md.: kr. 1.441

Dato: 30.01.2026

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 afgiftspantebreve 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.: Vides ikke

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

RealMæglerne Silkeborg ved Connie Halberg - vi tager det personligt!

Vi er dit stærke lokale team med mange års erfaring med salg af villaer, grunde, ejerlejligheder, andelsboliger og projekter. Connie Halberg, har solgt boliger i Silkeborg i mere end 31 år, og står i dag i spidsen for vores super gode team på Borgergade, som altid sætter kunden forrest og hvor vi altid yder vores bedste for at det skal blive en god oplevelse for en sælger og en køber at handle ejendom.

Her er gode parkeringsforhold og du kan stå i tørvejr og nyde udstillingen, idet fortorvet går igennem bygningen. Kom ind og se vores flotte og hyggelige butik. Vi har altid kaffe på