



Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.278	Grund m ²	912
Byggeår	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **49226051**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / 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: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026



Velholdt kvalitetsvilla med masser af plads, flot have og attraktiv beliggenhed i Bjerringbro

På Skibelundvej 20 får du en særdeles velholdt villa, som siden 1997 har været murerens eget hjem. Det ses tydeligt i den høje håndværksmæssige kvalitet og den løbende vedligeholdelse, som gør, at ejendommen fremstår indbydende både ude og inde.

Boligen blev udvidet i 2003 med en flot tilbygning, der blandt andet rummer et stort og lækkert badeværelse. Husets stueplan byder desuden på et skønt køkken-alrum, som naturligt bliver familiens samlingspunkt, samt en hyggelig dagligstue. Komforten er helt i top med gulvvarme i dagligstuen, gangarealet, badeværelset samt i kældergulvet under tilbygningen. På 1. sal finder du to gode værelser, mens kælderen fremstår i usædvanlig flot stand og giver mange anvendelsesmuligheder. Her er oplagt mulighed for at etablere en separat teenageafdeling, hobbyrum eller hjemmekontor. Udendigt fortsætter de gode indtryk. Ejendommen fremstår med et sundt og velholdt murværk, hvor flere facader er omfuget, ligesom det solide beton-tag bidrager til et trygt og vedligeholdelsesvenligt hjem. Til huset hører en stor carport samt et godt isoleret værksted, der giver optimale rammer til både hobby og opbevaring. Fra køkken-alrummet er der direkte adgang til en dejlig, ugeneret terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fredelige omgivelser. Haven er velanlagt og velpasset med flotte træer, buske og hyggelige kroge, som skaber en stemningsfuld ramme om udelivet. Bagerst i haven finder du et solidt redskabsskur opført i røde tegl med sort betontag, som harmonerer flot med husets øvrige arkitektur.

Beliggenheden er ideel for både børnefamilien og dem, der ønsker en hverdag med det hele lige i nærheden. Her bor du tæt på Bjerringbro skole, gode indkøbsmuligheder i gåafstand samt de naturskønne rekreative områder langs Gudenåen, hvor der er rig mulighed for gåture, løb og friluftsliv.

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: Heine Binder

Adresse: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026



Køkken



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

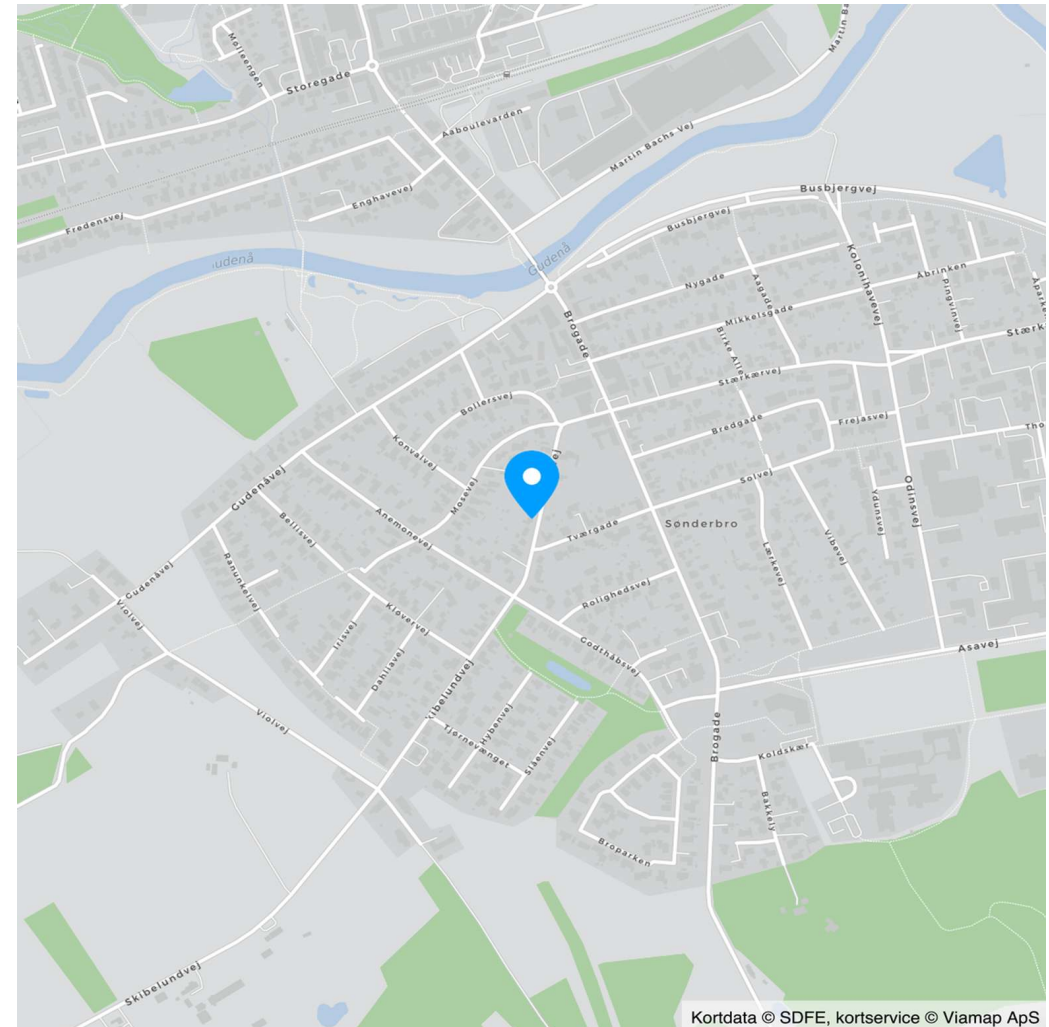
Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8cs Gullev By, Bjerringbro
BFE-nr.: 4004352
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950

Arealer**

Grundareal: 912 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 77 m²
Garage: 32 m²
Udhus: 18 m²
Carport: 16 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.015.000
Grundværdi: 272.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 812.000
Grundlag for grundskyld: 217.600

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 24.07.2026 -
- Nr. 1: 26.07.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan BBRO.B4.02 - Bjerringbro Blandede boliger

Tilbehør:

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

Emhætte (Brandt), Komfur (Voss), Køleskab (LG), Fryser (Elcold), Opvaskemaskine (Simfus), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.411 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.141	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	1.111.450
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	143			
Husforsikring	kr.	5.003			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.331			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.035 md. / 72.418 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.833 md. / 57.994 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Skibelundvej 20, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 49226051
Ejerudgift/md.: kr. 1.278

Dato: 24.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 725.000
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000
Nr. 4: hovedstol kr. 473.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

The REAL logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

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