



REAL

Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	203
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.832	Grund m ²	726
Byggeår/ombygget	1963/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **492260236**

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: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026



Arkitekttegnet kvalitetsvilla med unik gårdhave – totalrenoveret og indflytningsklar

På en mindre stikvej centralt i Bjerringbro finder I denne særdeles spændende og arkitekttegnede villa, hvor tidløs arkitektur, eksklusive materialevalg og moderne komfort går op i en højere enhed. Villan er opført i 1963 og fremstår efter en gennemgribende renovering i 2021 både ude og inde med bl.a. ny kloak, nye elinstallationer og gulvvarme. Altså i fuldstændig indflytningsklar stand – udført med stor respekt for husets originale stil.

Boligen rummer 203 velindrettede m² samt en yderst anvendelig kælder på 65 m² med gode disponible rum til eksempelvis kontor, hobby, motion eller opbevaring.

Indretningen byder på entré med adgang til bryggers og gæstetoilet, en værelsesafdeling med to store værelser – begge med udgang til den hyggelige, lukkede gårdhave – samt et flot badeværelse med stor bruseniche og ovenlysvindue. Husets naturlige samlingspunkt er det stilrene Invita-køkken/alrum, som ligger i åben forbindelse med den indbydende stue. Store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald. Fra stuen er der adgang til endnu et værelse, underetagen samt udgang til både den overdækkede terrasse og den skønne gårdhave.

Den karakteristiske U-form gør gårdhaven til boligens absolutte hjerte – et ugeneret og stemningsfuldt uderum, som kan tilgås fra flere af husets rum og skaber en helt særlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Til ejendommen hører desuden en nem have, carport og udhus.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, idrætsfaciliteter, skov og den smukke natur langs Gudenåen.

En bolig, der skal opleves – her får I en sjældent udbudt arkitekttegnet villa med masser af karakter, kvalitet og en helt særlig atmosfære.

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: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026



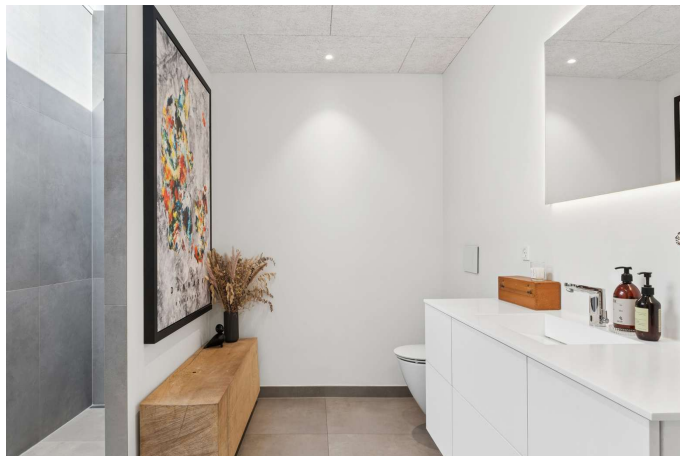
Flot arkitekttegnet villa med carport



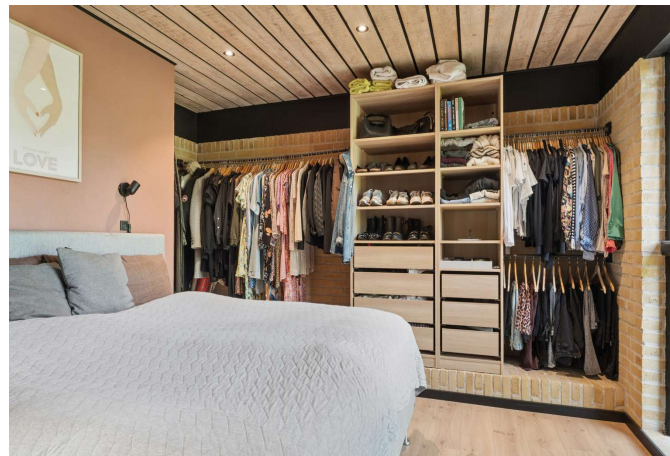
Stort smukt Invita køkken/alrum med udgang til terras-



Charmerende stue med udgang til overdækket terrasse



Badeværelse med brus og stort ovenlys vindue



Et af i alt 3 gode værelser - 2 med udgang til terrasse.



Anvendelig underetage til bl.a. motionsrum m.v.

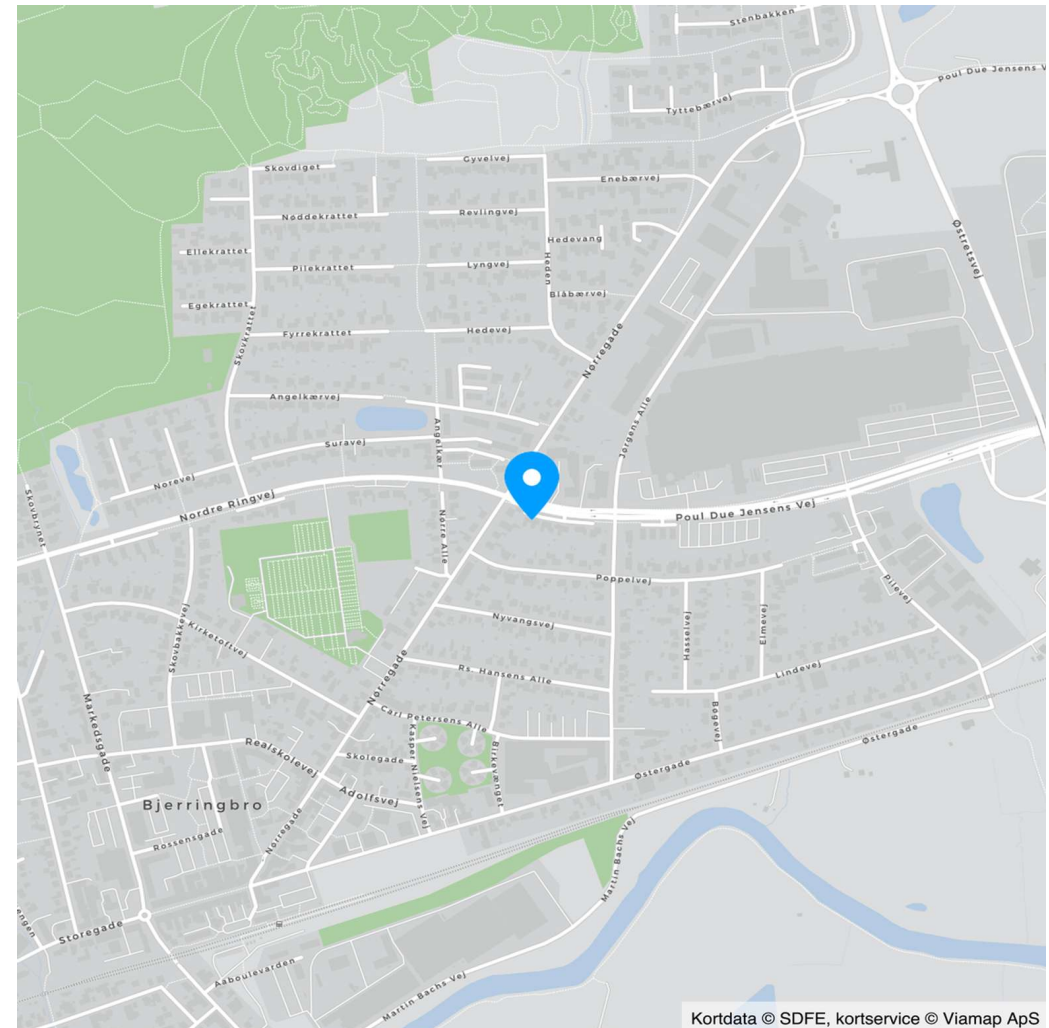
Adresse: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 62ca Hjerminde By, Bjerringbro
BFE-nr.: 4003637
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.443.000
Grundværdi: 296.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.154.400
Grundlag for grundskyld: 236.800

Arealer**

Grundareal: 726 m²
Boligareal i alt: 203 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 65 m²
Carport: 20 m²

** 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. 1: 17.04.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 26.07.1988 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan BBRO.B4.01 - Bjerringbro Blandede boliger

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens , m/ emfang), Ovn (Siemens , Indbygningsovn), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Integreret kaffemaskine (Siemens), Opbevaringsskuffe (Siemens), Varmeskuffe (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug: 29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug i varme i 2025 udgør kr. 20.395.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
 Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.887	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	2.723	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation, genbrugsgebyr, skadedyrsbekæmpelse	kr.	5.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Husforsikring	kr.	8.186	I alt	kr.	2.423.665
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	21.989		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.097 md. / 157.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.491 md. / 125.891 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: Poul Due Jensens Vej 4, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 492260236
Ejerudgift/md.: kr. 1.832

Dato: 22.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 744.000
Nr. 4: hovedstol kr. 694.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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