

# Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **131** |
| Kontant | **1.495.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **1.715** | Grund m$^2$ | **1.073** |
| Byggeår/ombygget | **1975/1986** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **492260222**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026




**Velholdt villa med køkken-alrum og stor have**

På en rolig beliggenhed finder du denne velindrettede villa på 131 m², opført i 1975 og senere ombygget, så boligen i dag fremstår med en funktionel og tidssvarende indretning.

Huset rummer to gode værelser, et badeværelse samt et separat gæstetoilet. Derudover byder boligen på et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og et lyst køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Den åbne planløsning skaber et naturligt samlingspunkt, hvor familien kan være sammen, og hvor der er god plads til både hverdag og gæster.

Fra stuen er der adgang til en hyggelig udestue, som forlænger udesæsonen og skaber en glidende overgang mellem boligen og haven. Herfra træder du direkte ud på terrassen, hvor du kan nyde de rolige omgivelser og den store, lukkede have. Haven giver masser af plads til leg, afslapning og hyggelige stunder i private rammer.

Vestermarken 31 er en bolig med en god planløsning og lyse opholdsrum – et oplagt valg for både par, den lille familie eller dem, der ønsker en overskuelig villa med skønne udearealer.

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: Irene Kusk Jensen Sørensen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026



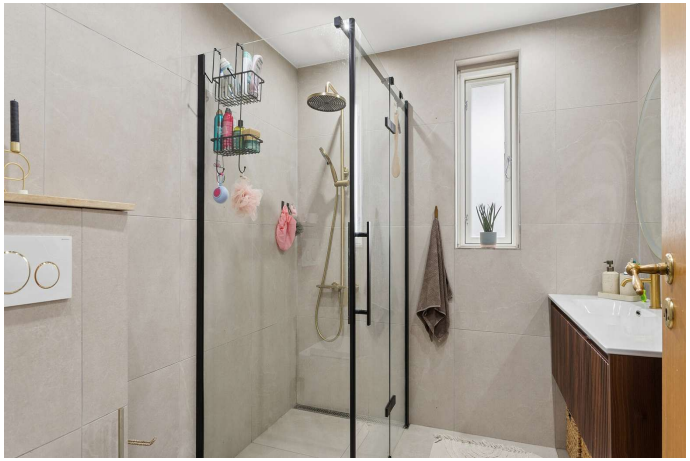
Køkken er i åben forbindelse til stuen.



Stue med et fantastisk lysindfald.



2 gode værelser- let mulighed for 3.



Badeværelse med bruseniche.



Pænt lyst gæstetoilet.



Stor og ugenert grund på 1073 kvm.

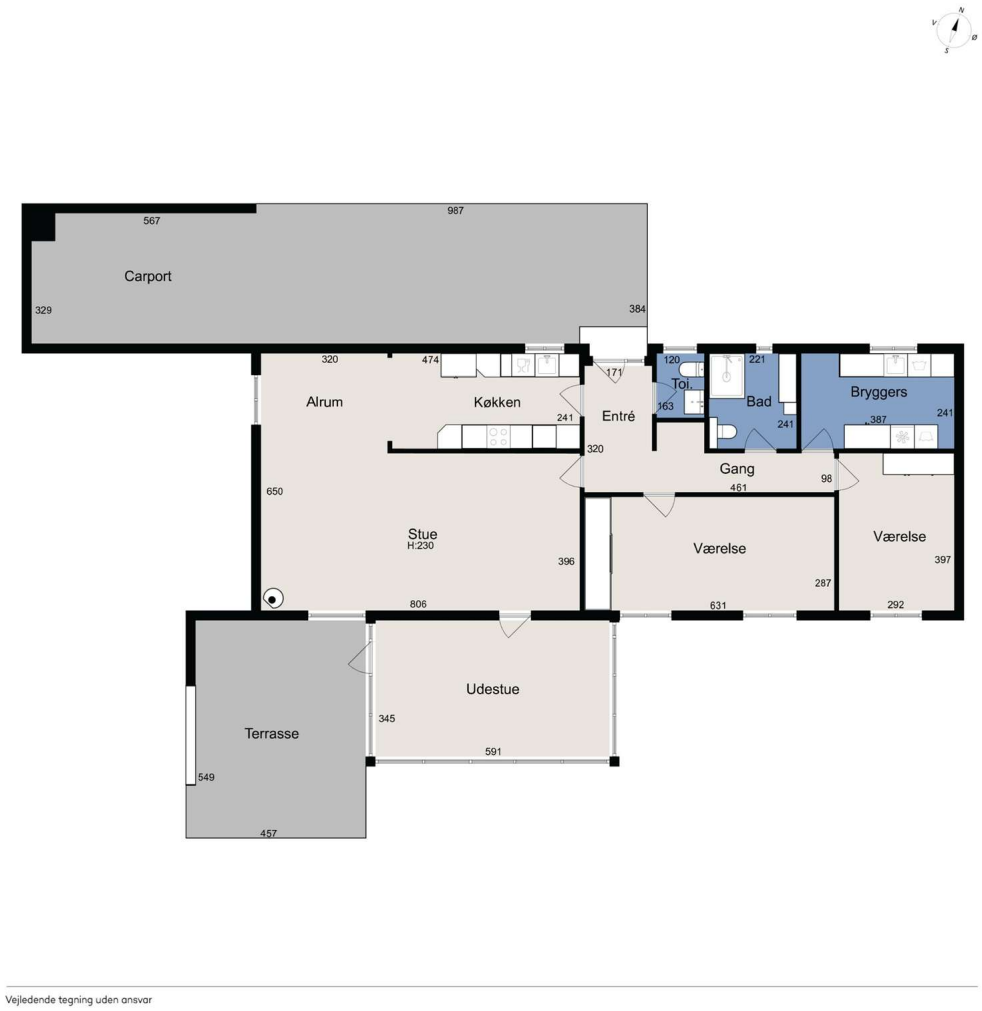

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

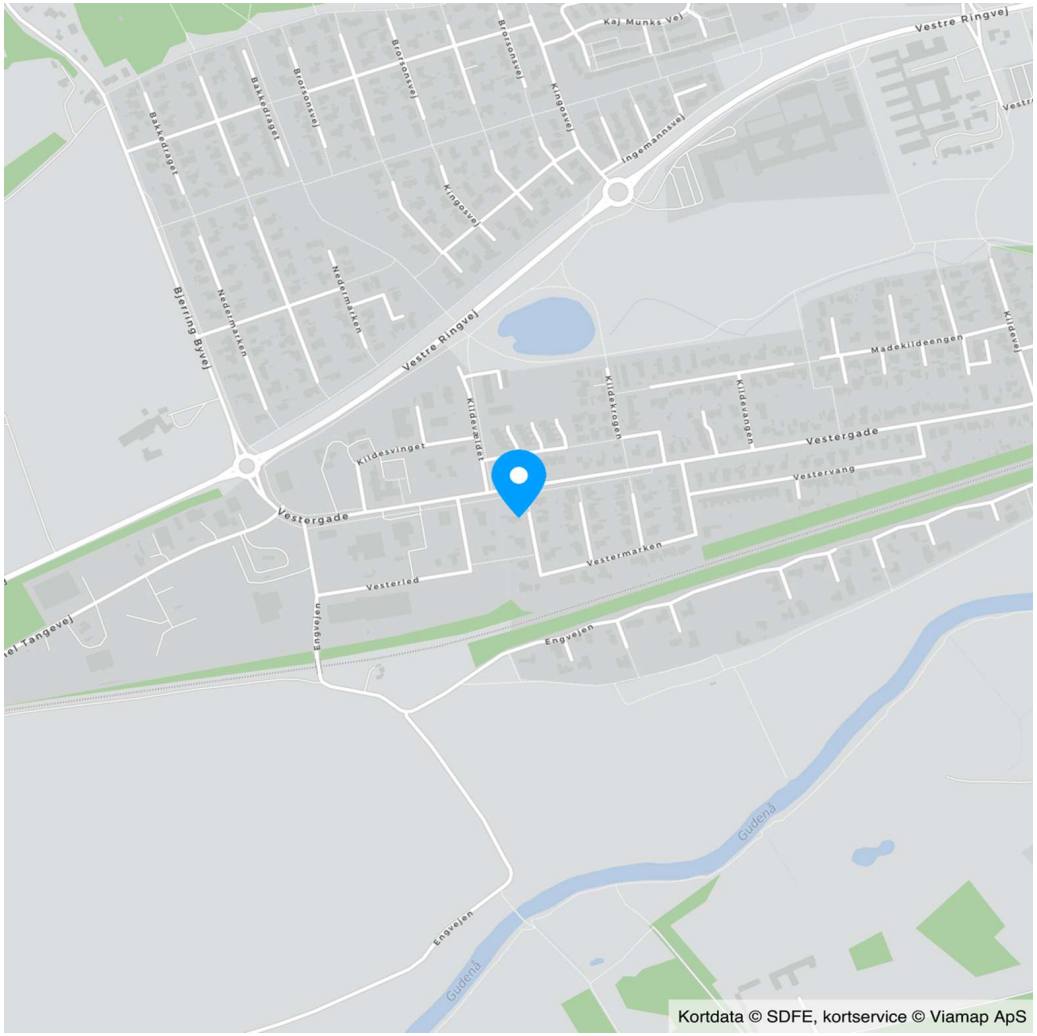
Adresse: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026




Alle plan (1x1)






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | beboelse |
| Kommune: | Viborg |
| Matr.nr.: | 11ec Bjerring By, Bjerring |
| BFE-nr.: | 4001809 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1975/1986 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.207.000 |
| Grundværdi: | 462.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 965.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 369.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.073 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 131 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget udestue el. lign.: | 22 $m^2$ |
| Carport: | 27 $m^2$ |

** 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 30.05.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**
Kommuneplan BBRO.B4.03 - Bjerringbro Blandede boliger

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

Emhætte, Kogeplade (Bosch ), Ovn (Voss, Indbygningsovn ), Opvaskemaskine (Siemens ), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 10 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug varme er jf. energimærke og fordeler sig med 10,48 Mwh fjernvarme og 1.675 kWh elektricitet.
Sælgers seneste årsforbrug i varme for 2025 udgør kr. 10.395,01

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.925 |
| Grundskyld | kr. | 4.250 |
| Renovation, genbrugspladsgebyr, skorstensfejning, rottebekæmpelse | kr. | 4.342 |
| Grundejerforening - græsklipning for fællesareal | kr. | 150 |
| Husforsikring | kr. | 6.817 |
| Hjertestarter (frivilligt) | kr. | 100 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 20.585 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.526 |
| I alt | kr. | 1.513.376 |

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.443 md. / 101.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.764 md. / 81.164 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Vestermarken 31, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260222
Ejerudgift/md.: kr. 1.715

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 887.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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.

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

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

**Grundejerforening og fællesareal**
Køber gøres opmærksom på, at der ikke er stiftet en grundejerforening for området og der derfor ikke foreligger nogen form for vedtægter, regnskaber, budgetter, referater eller øvrigt foreningsmateriale. Grundejerne i området har alene et uformelt samarbejde med Viborg Kommune vedrørende forhold af fælles interesse, at grundejerne skal vedligeholde fællesarealet for vejen/området. Det grønne areal op til jernbanen.

Der opkræves et årligt beløb blandt grundejerne til dækning af udgifter til vedligeholdelse af fællesarealet. Beløbet udgjorde i 2025 kr. 150 pr. ejendom. Beløbet for 2026 er endnu ikke afregnet og er derfor anslået til kr. 150.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

## 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