

Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**158**
Kontant	**1.825.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.652**	Grund m^2	**1.030**
Byggeår/ombygget	**1955/1963**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **492260026**

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: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 492260026
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 20.11.2026



Charmerende murermestervilla med naturskøn beliggenhed centralt i Bjerringbro

Denne skønne og flot vedligeholdte murermestervilla fra 1955 er et helt særligt hjem, der fremstår både velholdt og moderne, samtidig med at den bevarer sin klassiske charme. Løbende udskiftning af vinduer og døre samt nyt tag i 2012. Beliggende på en stor grund på 1030 kvm, er villaen ideelt placeret centralt i Bjerringbro, med Mølle-bækken som nærmeste nabo i baghaven. Ejendommens placering giver dig både rolige og naturskønne omgivelser, samtidig med at du har alle nødvendigheder lige rundt om hjørnet. Skole, gymnasium, sports- og svømmehal, padelhal og indkøbsmuligheder er blot få minutters gang væk, mens Gudenåen og skovområderne giver mulighed for smukke gå- og løbeture.

Villaen rummer 158 kvm bolig fordelt på tre velindrettede etager, som giver et hjem med masser af plads og muligheder. I stueplan træder du ind i en lys entre, der giver adgang til et værelse og videre til et åbent køkken-alrum med brændeovn. Den åbne forbindelse mellem køkken og alrum skaber en lys og indbydende atmosfære, og fra alrummet er der direkte udgang til en dejlig teaktræ-terrasse fra 2024. Fra alrum træder du videre ned i en nedsunken stue med gulvvarme. Stuen byder på et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier, som samtidig for alvor lukker naturen ind i hjemmet – en fantastisk oase til både afslapning og samvær. På første sal findes to gode værelser, der giver mulighed for privatliv og ro. Et lækkert badeværelse med brus gør etagen ideel til både voksne og børn.

Underetagen er en rigtig bonus. God og anvendelig underetage, der rummer et væld af muligheder. Her finder du et ekstra disponibelt rum, der kan bruges som værelse, kontor, hobbyrum eller noget helt fjerde, samt et praktisk bryggers og endnu et badeværelse med gulvvarme. Der er også et ekstra disponibelt rum, der kan fungere som værksted eller til opbevaring af diverse ting.

Ejendommens store have og den nærliggende natur giver dig fantastiske rammer til at nyde livet udendørs, mens garage og andre praktiske faciliteter gør hverdagen lettere.

Kontakt os gerne for en fremvisning – vi glæder os til at høre fra dig.

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

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: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 492260026
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 20.11.2026



Indbydende entré til køkken/alrum



Køkken med udgang til terrasse.



Fra alrum er der udsigt over haven/området.



Stue med gulvvarme og et fantastisk lysindfald.



3 gode værelser + underetagen i delvis boligstandard.



2 flotte, lyse badeværelser med brus

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

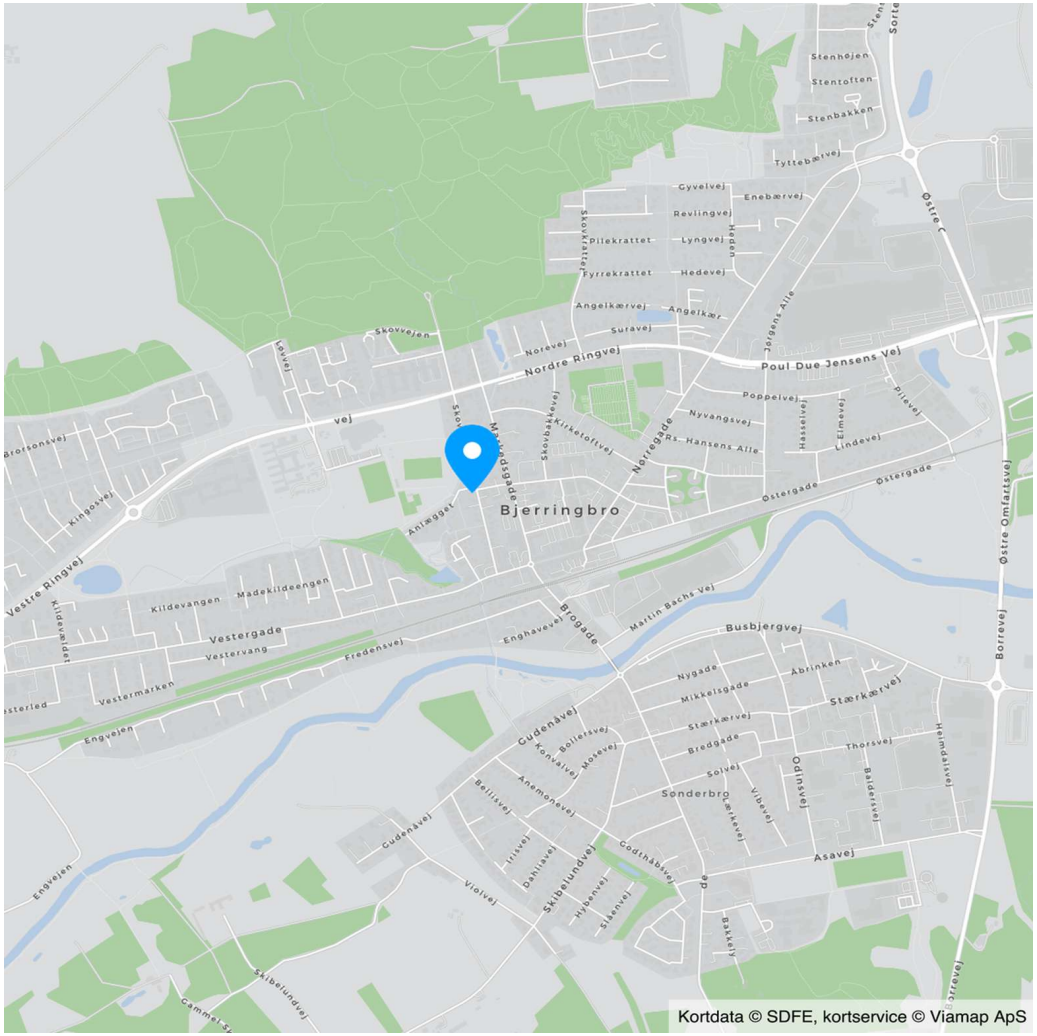
Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 492260026
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 492260026
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	10at Bjerring By, Bjerringbro
BFE-nr.:	4002324
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1955/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.546.000
Grundværdi:	336.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.236.800
Grundlag for grundskyld:	268.800

Arealer**

Grundareal:	1.030 m²
Boligareal i alt:	158 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	76 m²
Garage:	30 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: 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):

1 Indbygningsovn: Siemens 1 Kogeplade: Siemens1 Emhætte: Samsung1 Opvaskemaskine: Asko1 Køle-/fryseskab: Samsung1 Fryser1 Vaskemaskine: Blomberg1 Tørretumbler:

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

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 56.100 Forbrug: 37 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug fra d. 31.12.2024-31.12.2025 udgør 17,970 MWh

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.825.000

Sagsnr.: 492260026
Ejerudgift/md.: kr. 1.652

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.308
Grundskyld	kr.	3.091
Renovation	kr.	2.419
Skorstensfejning	kr.	639
Genbrugsgebyr	kr.	1.350
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	142
Husforsikring	kr.	5.876
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.825

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.825.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.847.267

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.263 md. / 123.159 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.223 md. / 98.679 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

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

Adresse: Skovvejen 23, 8850 Bjerringbro Kontantpris: kr. 1.825.000	Sagsnr.: 492260026 Ejerudgift/md.: kr. 1.652	Dato: 20.11.2026

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. 1.752.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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