



REAL

Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	1.875.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.223	Grund m ²	684
Byggeår/ombygget	1954/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **492260283**

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: Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492260283
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 19.09.2026



Velkommen til Nyvangsvej 17 – en rummelig bolig med rolig beliggenhed tæt på byen

På en rolig vej med en central beliggenhed i Bjerringbro finder du denne dejlige og velholdte ejendom, der byder på masser af plads, gode muligheder og en skøn lukket have.

Boligen rummer hele 162 kvm og hertil kommer en stor og anvendelig kælder på hele 105 kvm, som giver ekstra plads til hobby, opbevaring, værksted eller familiens mange behov. Her får du en bolig med gode rammer for både hverdagsliv og familieliv.

Ejendommen fremstår solid med et godt betontag og gode vinduer, som bidrager til et behageligt indeklima og en god boligoplevelse. Indvendigt byder hjemmet blandt andet på et nyere køkken, flere gode værelser og mange muligheder for at indrette sig efter egne ønsker.

Udenfor venter en dejlig lukket have, hvor du kan nyde privatliv, hyggelige stunder og udeliv i fredelige omgivelser.

Her får du en attraktiv kombination af plads, beliggenhed og gode kvaliteter – tæt på byens muligheder, men samtidig placeret på en rolig og hyggelig vej.

En bolig der skal opleves!

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: Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492260283
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 19.09.2026



Flot Kvik-køkken.



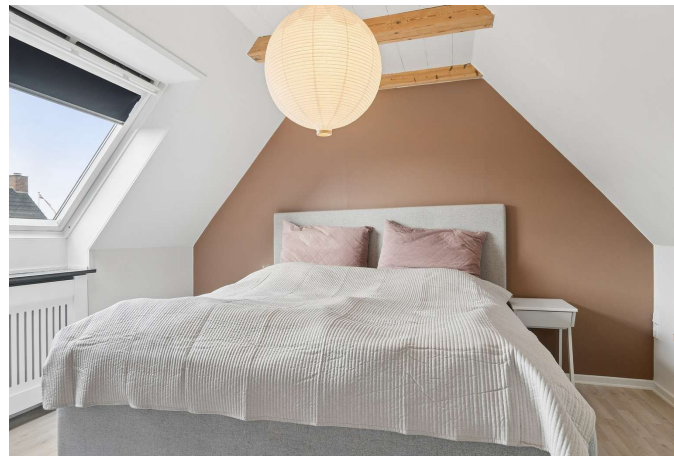
Rummeligt køkken/alrum.



Fantastisk lysindfald.



Pejsestue med udgang til terrasse.



I alt 4 værelser + kælder med gode disp. rum.



I alt 2 badeværelser

Dato: 19.09.2026



Kortdata © SDfE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492260283
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 8æq Hjerminde By, Bjerringbro
BFE-nr.: 4003203
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954/1975

Arealer**

Grundareal: 684 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 105 m²
Garage: 29 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.614.000
Grundværdi: 410.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.291.200
Grundlag for grundskyld: 328.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 30.01.1962 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
- 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):

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gorenje), Ovn (Siemens, indbygningsovn), Køleskab (Vestfrost), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492260283
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 19.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.766 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

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

Sælgers seneste årsforbrug i varme for 2025 er kr. 17.234,70

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen angivne 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.

Kloakseparering

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

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 salgsoptillingens 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 C



Adresse: Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492260283
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 19.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsbidrag samlet 2026

kr. 6.585
kr. 3.772
kr. 4.316

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 1.875.000
kr. 13.150
kr. 1.888.150

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 14.673

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 10.369 md. / 124.424 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.306 md. / 99.669 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Nyvangsvej 17, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 492260283
Ejerudgift/md.: kr. 1.223

Dato: 19.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.372.000
Nr. 4: hovedstol kr. 270.000
Nr. 5: hovedstol kr. 59.000

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