

Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**325**
Kontant	**11.495.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**3.984**	Grund m^2	**76.518**
Byggeår/ombygget	**1881/2016**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **492260151**

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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026



Velkommen til en helt enestående liebhaverejendom på Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro – *en bolig, hvor kvalitet, natur og æstetik går op i en højere enhed.*

Ejendommen fremstår både ude og inde i en imponerende flot stand, hvor der ikke er gået på kompromis med hverken materialevalg eller udførelse. Alt er moderniseret og istandsat efter alle kunstens regler, hvilket sikrer en gennemført og indflytningsklar bolig i absolut topklasse. Her mødes du af lyse og indbydende rum, hvor en rød tråd i stil og indretning skaber en harmonisk og eksklusiv atmosfære.

Beliggenheden er noget helt særligt. Ejendommen er placeret i naturskønne omgivelser med en betagende udsigt over et kuperet terræn, hvor naturen kan nydes året rundt. Her er rig mulighed for at finde ro og privatliv, og for den naturinteresserede byder området samtidig på gode jagtmuligheder. Til ejendommen hører særdeles velholdte og anvendelige udbygninger, som fuldender helhedsindtrykket og åbner op for et væld af muligheder. Her er god plads til både hverdag og hobby, hvad enten det gælder opbevaring af biler, maskiner eller sociale arrangementer. Den rummelige garage med plads til tre biler, en separat garage til traktor og ATV samt en stor og indbydende gildesal gør ejendommen både funktionel og ideel til det gode liv på landet.

Samlet set er der tale om en sjælden liebhaverejendom, hvor kvalitet, beliggenhed og muligheder går op i en højere enhed – et hjem for dig, der ønsker noget helt særligt.

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

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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026



4-længet helt unik ejendom tæt på Bjerringbro



Ejendommen er total istandsat ude som inde.



Stort køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Loft til kip, synlige bjælker og gulvvarme.



Fantastisk lysindfald og udsigt over landskabet.



Stue/alrum/aktivitetsrum med fantastisk lysindfald.

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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026



Værelsesafdeling med adgang til 3 gode værelser.



Soveværelse med walk-in og eget badeværelse.



I alt 2 flotte badeværelser, i alt 3 toiletter.



Stue/gildesal/aktivitetsrum med eget køkken.



Gode udhuse, her tredobbelt garage.



Fantastisk uderum og ialt 7,6 ha. jord.

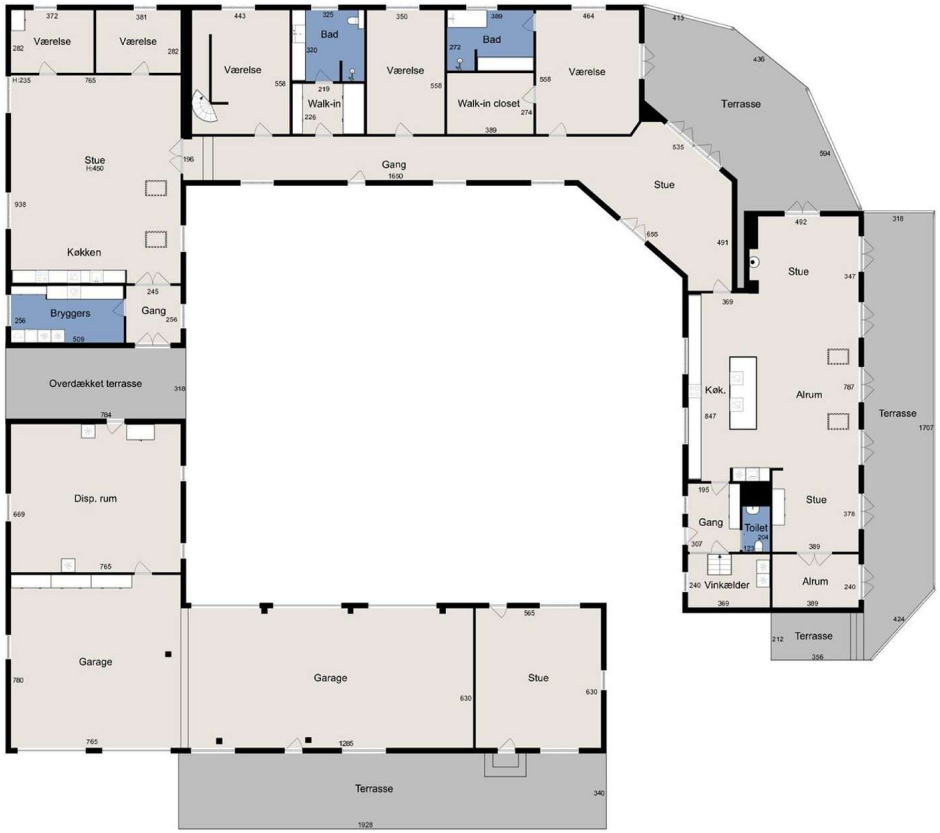
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

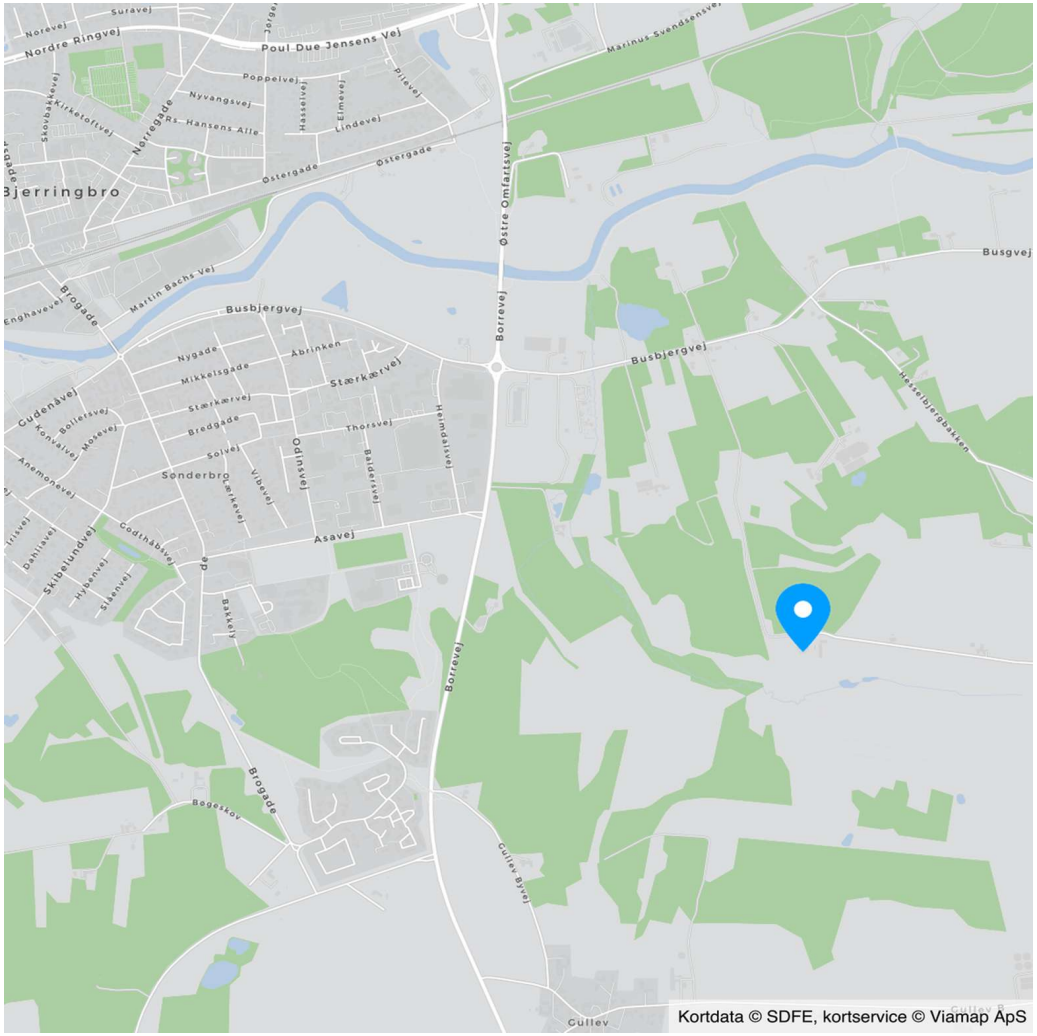
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026





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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	2a Hesselbjerg, Bjerringbro
BFE-nr.:	4004842
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1881/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.879.000
Grundværdi:	1.303.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.303.200
Grundlag for grundskyld:	1.042.400

Arealer**

Grundareal:	76.518 m²
- heraf vej	1.736 m²
Boligareal i alt:	325 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m²
Indbygget udhus:	140 m²
Indbygget udestue el. lign.:	20 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	277 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: 28.06.1968 - Ekspropriationsfortegnelse 70_M_493
- Nr. 2: 23.08.1968 - Dok om træhøjde mv, Resp lån i off midler 70_M_493
- Nr. 3: 06.11.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1E,1L

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

Emhætte (Globalo), Kogeplade (Siemens), Ovn (Gorenje, indbygningsovn), Køleskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (AEG), Ovn, Ovn (indbygningsovn - gildesal), Kogeplade (gildesal)

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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 13.778 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: luft til vand varmepumpe
Supplerende varmekilde: Oliefyr + brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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

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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 492260151
Ejerudgift/md.: kr. 3.984

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.746
Grundskyld	kr.	11.988
Renovation, genbrugsgebyr, skorstensfejning, rottebekæmpelse	kr.	6.401
Husforsikring	kr.	17.672
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.807

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	11.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
I alt	kr.	11.565.850

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 64.334 md. / 772.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.554 md. / 618.652 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: Mågårdsvej 15, 8850 Bjerringbro Kontantpris: kr. 11.495.000	Sagsnr.: 492260151 Ejerudgift/md.: kr. 3.984	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. 4: hovedstol kr. 4.720.000 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