

Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**2.995.000**	Erhverv m^2	**371**
Ejerudgift	**1.921**	Grund m^2	**1.900**
Byggeår	**2017**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **492260178**

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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000
Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921
Dato: 29.10.2026



Moderne bolig og fleksible erhvervsmuligheder i hjertet af Bjerringbro

Stærkærvej 40 byder på en spændende kombination af moderne boligkomfort og attraktive erhvervsmuligheder, alt sammen placeret i rolige og naturskønne omgivelser i Bjerringbro.

Boligen fremstår moderne og indbydende med sit fuldmurede byggeri fra 2017 og det stilrene ensidige tagfald, som giver ejendommen et arkitektonisk og nutidigt udtryk. Den store indkørsel skaber både et godt førstehåndsindtryk og giver nem adgang samt gode parkeringsforhold til både privat og erhverv. Hertil kommer en stor dobbelt carport, der fuldender de praktiske rammer omkring ejendommen.

Erhvervsdelen rummer mange anvendelsesmuligheder og er opdelt på en måde, der gør det let at tilpasse lokalerne til forskellige typer virksomheder eller hobbyer. Her er plads til at tænke stort og skabe fleksible løsninger efter behov. Samtidig er erhvervsdelen opgraderet med nyere tag, hvilket bidrager til et velholdt og funktionelt helhedsindtryk.

Ejendommen opvarmes effektivt via pillefyr suppleret med luft-til-vand varmepumpe, hvilket giver en god og energivenlig løsning til både bolig og erhverv.

Beliggenheden i Bjerringbro er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, indkøb og hverdagens nødvendigheder. Samtidig er naturen lige i nærheden med både Gudenåen og Bøgeskoven, som indbyder til gåture, løb og udeliv året rundt.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning af Stærkærvej 40, måske er dette den unikke ejendom, der danner rammen om både jeres boligdrømme og fremtidige erhvervsmuligheder. Vi glæder os til at byde jer velkommen.

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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 29.10.2026



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse

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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 29.10.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Værksted



Vejledende tegning uden ansvar

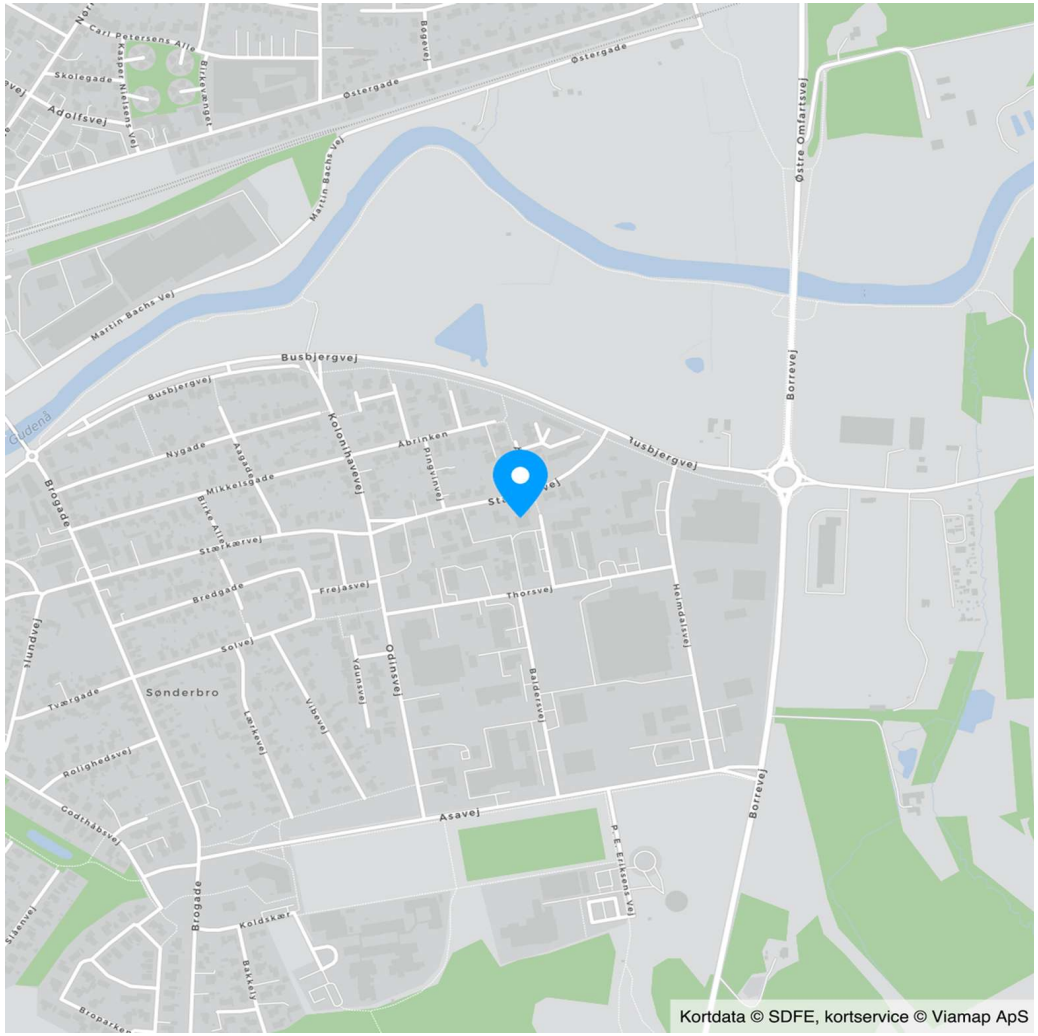
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 29.10.2026



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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 29.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	2bb Gullev By, Bjerringbro
BFE-nr.:	4004071
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	1.518.000
Grundværdi:	599.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.214.400
Grundlag for grundskyld:	479.200

Arealer**

Grundareal:	1.900 m²
Boligareal i alt:	150 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	150 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	371 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.

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

Ovn (AEG), Emhætte (AEG), Kogeplade (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Vaskemaskine (AEG), Fryser (AEG), Køleskab (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.10.2008 - Dekl. vedr. bestemmelse om udhus og garage i skel
Påtaleret: ejeren af 2bb og 2bc samt Viborg Byråd

Planer
Kommuneplan BBRO.E2.02 - Bjerringbro Erhverv
Lokalplan BPV10 - Erhvervsområde Bjerringbro syd Bjerringbro

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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 29.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr
Supplerende varmekilde: Luft til vand
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser det samlede udgift for el til varmepumpe, forbrugsel og udgifter til indkøb af træpiller udgør kr. 16.830 årligt.

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: 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 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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492260178
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.193
Grundskyld	kr.	5.511
Renovation	kr.	2.192
Genbrugsgebyr	kr.	1.350
Skorstensfejer	kr.	639
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	264
Husforsikring Anslået	kr.	6.900
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.049

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	3.022.850

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.597 md. / 211.163 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.851 md. / 166.210 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

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: Stærkærvej 40, 8850 Bjerringbro Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 492260178 Ejerudgift/md.: kr. 1.921	Dato: 29.10.2026

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. 1.167.000 Nr. 3: hovedstol kr. 33.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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