



REAL

Nonbo Dal 22, Hald Ege

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	239
Kontant	3.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.940	Grund m ²	1.123
Byggeår/ombygget	2000/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **492250184**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.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: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026



Stor fuldmuret villa i ét plan med moderne komfort – Nonbo Dal 22, 8800 Viborg

Velkommen til Nonbo Dal 22 – en indbydende og velholdt villa, der forener klassisk håndværk med moderne komfort og en attraktiv beliggenhed i Hald Ege. Her får du en rummelig etplansbolig, som er indflytningsklar og løbende opdateret med fokus på både funktionalitet og æstetik.

Boligen rummer alt, hvad den moderne familie kan ønske sig. Fra det øjeblik du træder indenfor, mærker du den behagelige varme fra gulvvarmen, som findes i hele huset. Et ventilationsanlæg sørger samtidig for et sundt og energieffektivt indeklima året rundt. Villaens planløsning er både praktisk og veldisponeret med store, lyse rum og en flydende sammenhæng mellem køkken/alrum og stue, hvilket skaber en åben og imødekomende atmosfære.

Køkkenet er moderne og veludstyret med god bordplads og masser af opbevaringsmuligheder, og ligger i naturlig forlængelse af det store alrum og opholdsstue, hvorfra der er direkte udgang til terrassen og den velanlagte have. Villaen rummer desuden en separat forældreafdeling med stort soveværelse, eget badeværelse og værelse/kontor. Derudover en børne-/teenagerafdeling med loft i kip, der indeholder tre store værelser, aktivitetsrum og bad.

Indgangen indeholder en stor entré og et praktisk bryggers med god plads til vasketøj og opbevaring - ideelt til en travl hverdag. Ejendommen ligger naturskønt på en rolig villavej i et børnevenligt område med kort afstand til skole, institutioner, indkøb, gammel egeskov og Hald Sø. Haven er nem at holde og byder på flere skønne kroge, hvor udelivet kan nydes i fulde drag.

Nonbo Dal 22 er en villa af høj kvalitet med moderne bekvemmeligheder og en skøn beliggenhed, der gør hverdagen lettere og mere inspirerende. Her er der plads til både nærvær, gæster og fremtidige minder – alt samlet i en bolig, der står klar til at danne rammen om iveres næste hjem

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder



Adresse: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026





Adresse: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026

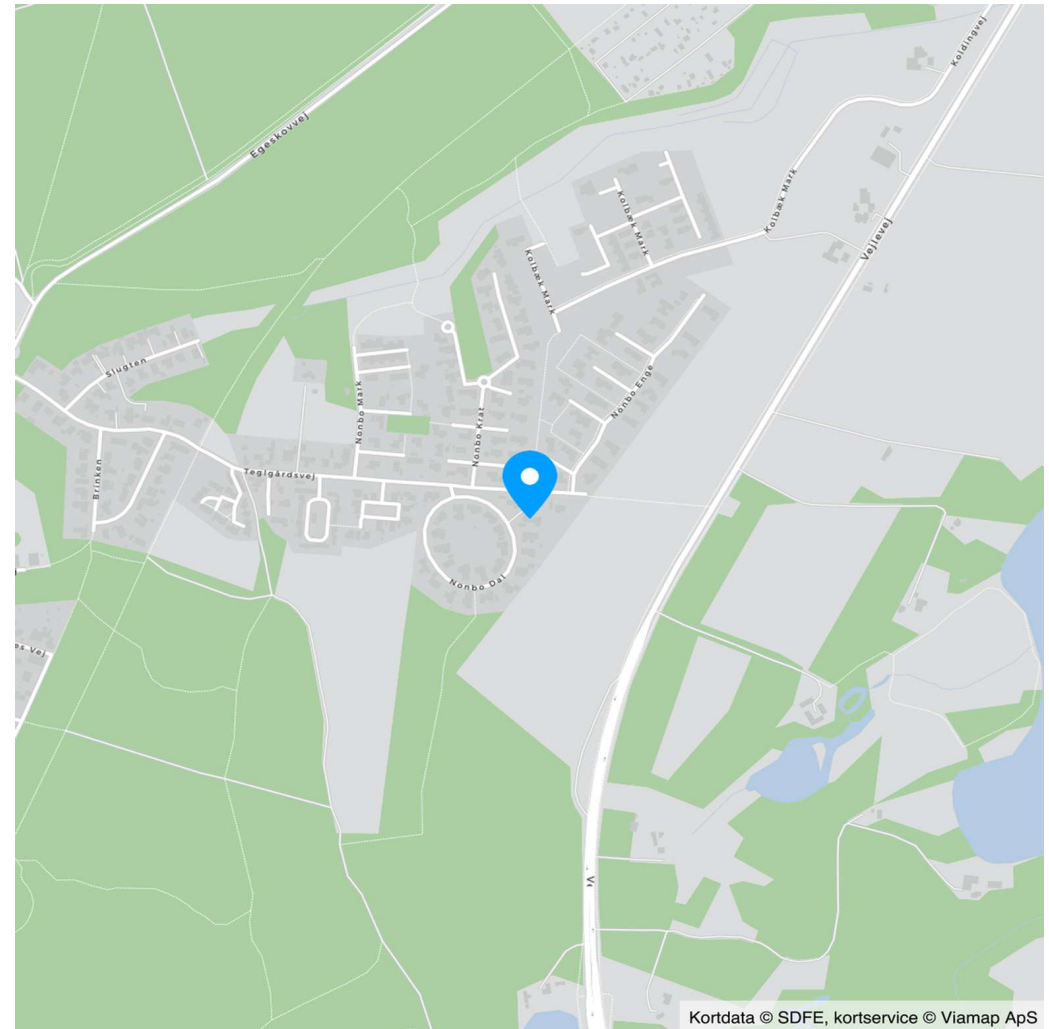
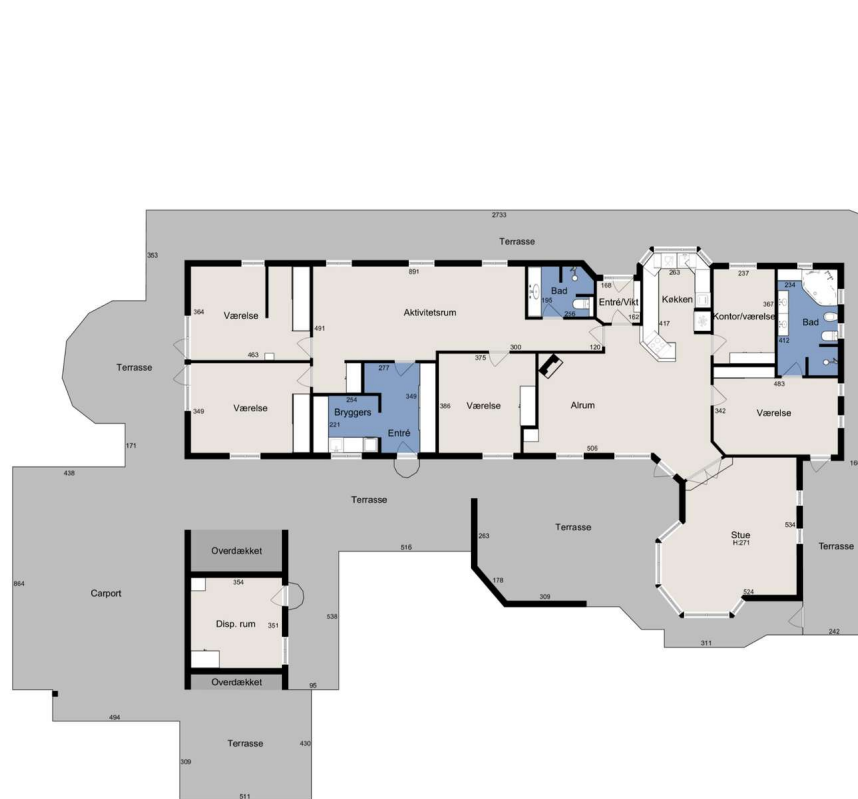




Adresse: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1ea Nonbo, Dollerup
BFE-nr.:	8193568
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2000/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.254.000
Grundværdi:	730.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.603.200
Grundlag for grundskyld:	584.000

Arealer**

Grundareal:	1.123 m ²
Boligareal i alt:	239 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	51 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

Ingen

Planer

Kommuneplan HALD.B4.02 - Hald Ege Blandede boliger
Lokalplan LP167 - Boligbebyggelse v Teglgårdsvej Hald Ege

Tilbehør:

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

Emhætte - TrepolKogeplade - SiemensIndbygningsovn - Siemens Køle/frys - SamsungOpvaskemaskine - AskoVa-skemaskine - Gorenje Tørretumbler - GorenjeVinkøleskab - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026

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:

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens 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 de sidste 12 mdr har de haft et varmeforbrug på 10.000 kr. (Heraf 3 mdr på gas og de sidste 9 på fjernvarme)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.276	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.716	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	3.532.009
Grundejerforening	kr.	2.750	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.		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	128			
Fjernvarme	kr.	2.136			
Husforsikring	kr.	5.697			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.282			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.130 md. / 229.556 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.325 md. / 183.895 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nonbo Dal 22, Hald Ege, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 492250184
Ejerudgift/md.: kr. 2.940

Dato: 13.04.2026

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

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