



REAL



## Nørremøllevej 102

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>170</b> |
| Kontantpris      | <b>8.495.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>4.432</b>         | Grund m2    | <b>719</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1935/2008</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **492250303**

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

**Velkommen til denne sjældne perle – en villa med en enestående beliggenhed direkte ned til Nørresø.**

Denne smukke villa på Nørremøllevej 102 kombinerer klassisk arkitektur med moderne komfort og en af Viborgs mest eftertragtede adresser. Beliggenheden byder på direkte søudsigt og privat adgang til Nørresø, samtidig med at du er tæt på byens faciliteter og alt, hvad Viborg har at tilbyde.

Villaen præsenterer sig med lyse, indbydende rum og en gennemtænkt indretning, der skaber en harmonisk og funktionel bolig. Med gulvvarme i alle etager og et effektivt ventilationssystem får du et behageligt indeklima året rundt. De store vinduer giver et fantastisk lysindfald og åbner op for den spektakulære udsigt over Nørresø, som kan nydes fra både stue og spisestue.

Den åbne planløsning gør boligen perfekt til både hverdagens funktionalitet og til hyggelige sammenkomster. Alle materialer er nøje udvalgt, og huset fremstår i perfekt stand.

Udenfor venter en velholdt grund med en privat bade- og badebro, hvor du kan nyde både udsigten og den rolige atmosfære ved søen. Der er også en stor terrasse, hvor du kan slappe af og nyde solens gang på himlen. Som ekstra luksus er der installeret en udendørs sauna og bruser med varmt vand, ideel til at afslutte en dag med en forfriskende dukkert i søen.

Nørremøllevej 102 ligger i et af Viborgs mest attraktive boligområder, kun få minutter fra byens centrum. Den naturskønne beliggenhed direkte ned til Nørresø giver dig en sjælden kombination af fred og ro, samtidig med at du har nem adgang til Viborgs byliv og alle de praktiske faciliteter, der hører med til en moderne tilværelse.

Byens centrum er blot en kort køretur væk, hvor du finder butikker, restauranter, caféer og kulturtilbud. Her er også gode forbindelser til offentlig transport og motorveje, som giver hurtig adgang til resten af Jylland.

### 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.

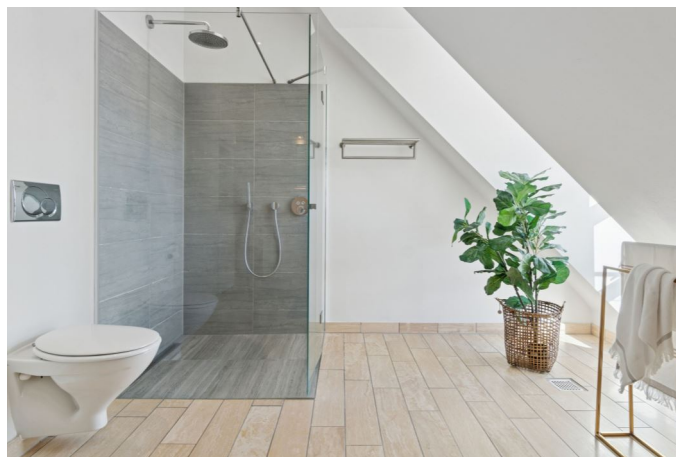
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026



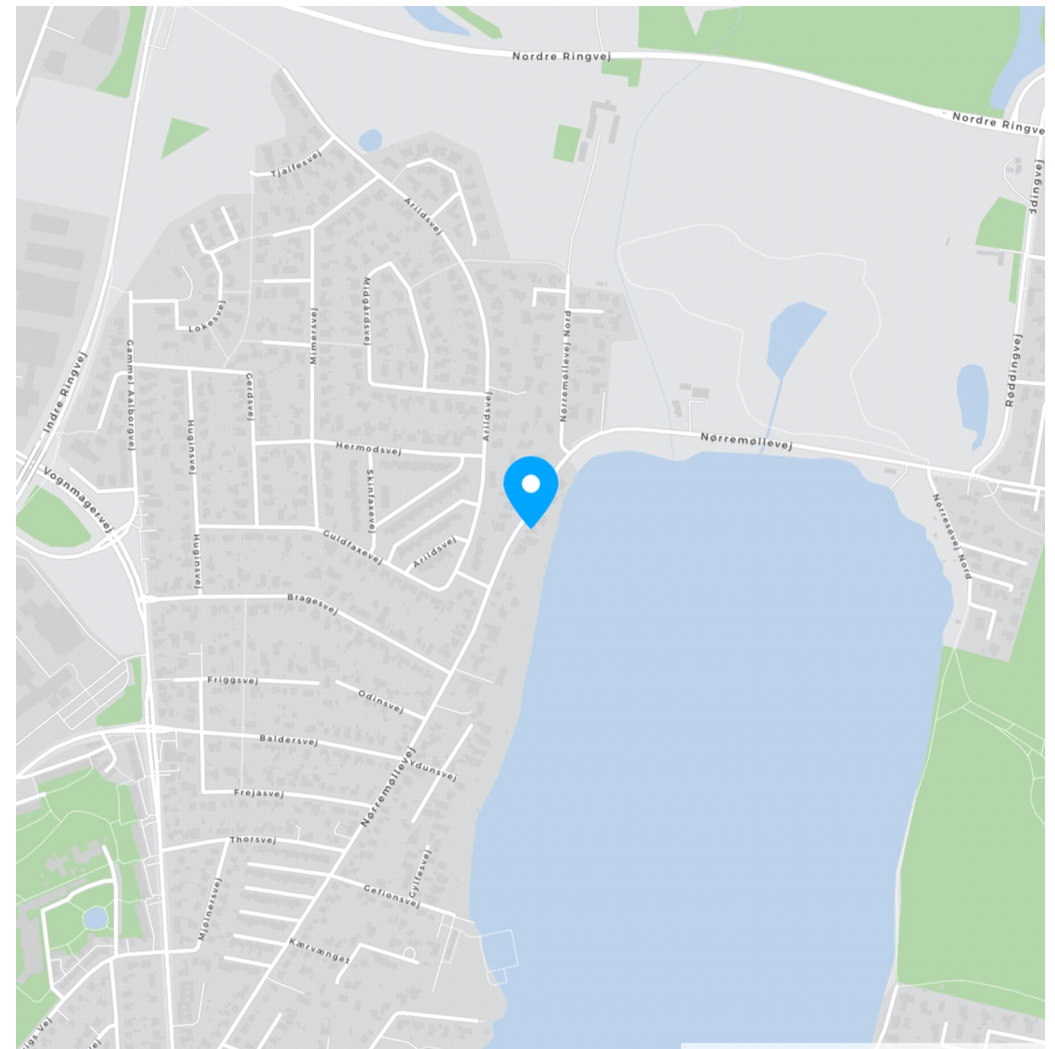
Adresse: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Viborg                               |
| Matr.nr.:           | 519 s Viborg Markjorder              |
| BFE-nr.:            | 5593127                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1935/2008                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 4.834.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 2.281.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.867.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 719 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 170 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 58 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 90 m <sup>2</sup>  |
| Garage:                    | 68 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                     | 11 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

25.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
16.07.1965 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler  
18.06.2009 - Dok om bebyggelse mv  
18.10.2010 - Servitut om byggeretligt skel

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.754 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

#### 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 en 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.



Adresse: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|---------------------|------------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat   | kr. 19.723 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 8.495.000 |
| Grundskyld          | kr. 20.985 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 15.000    |
| Husforsikring       | kr. 7.829  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 52.850    |
| Renovation          | kr. 2.781  | I alt                            | kr. | 8.562.850 |
| Skorstensfejning    | kr. 614    |                                  |     |           |
| Genbrugsgebyr       | kr. 1.159  |                                  |     |           |
| Skadedyrsbekæmpelse | kr. 93     |                                  |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år

53.183

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.470 md./ 545.634 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.653 md./ 439.832 år v/25,80%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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: Nørremøllevej 102, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492250303  
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 31.01.2026

**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

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Tilbehør:**

Emhætte  
Kogeplade  
Indbygningsovn  
Køleskab  
Fryser  
Opvaskemaskine  
Vaskemaskine  
Tørretumbler

**Energimærkning:**

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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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