



REAL

Nørremøllevej 99

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	8.800.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.557	Grund m2	957
Byggeår/ombygget	1968/2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492240112**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Funkisvilla med udsigt over Nørresø og Granada Skoven

Velkommen til denne enestående funkisvilla fra 1968 – et arkitektonisk mesterværk i gule mursten med fladt tag, stort udhæng og imponerende vinduespartier, der åbner boligen mod naturen. Her får du en betagende udsigt over både Nørresø og Granada Skoven, som kan nydes året rundt.

Villaen er opført i to etager og fremstår med en smuk og funktionel indretning, hvor lyset og udsigten er i centrum. De store glaspazier skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv, og de rummelige opholdsrum byder på en rolig atmosfære og elegant arkitektur.

Udendørs finder du en stor træterrasse med et overdækket terrasseafsniit – perfekt til både afslapning og samvær, uanset vejret. Den integrerede garage har direkte adgang til huset og sikrer nem adgang og en praktisk hverdag, der går hånd i hånd med husets stilrene udtryk. Hertil kommer en god, stor have, hvor børnene kan lege, og hvor der er plads til både hygge og udendørsliv.

Ejendommen er desuden energioptimeret med varmepumpe, solceller og gulvvarme, hvilket giver en moderne og komfortabel bolig med lave driftsomkostninger.

Beliggenheden er ideel – fredelig og naturskøn, men samtidig tæt på Viborg Midtby, skoler, indkøb og byens mange rekreative muligheder.

Et unikt hjem, hvor klassisk funkisarkitektur møder nutidig komfort og en af byens smukkeste udsigter.

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 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025



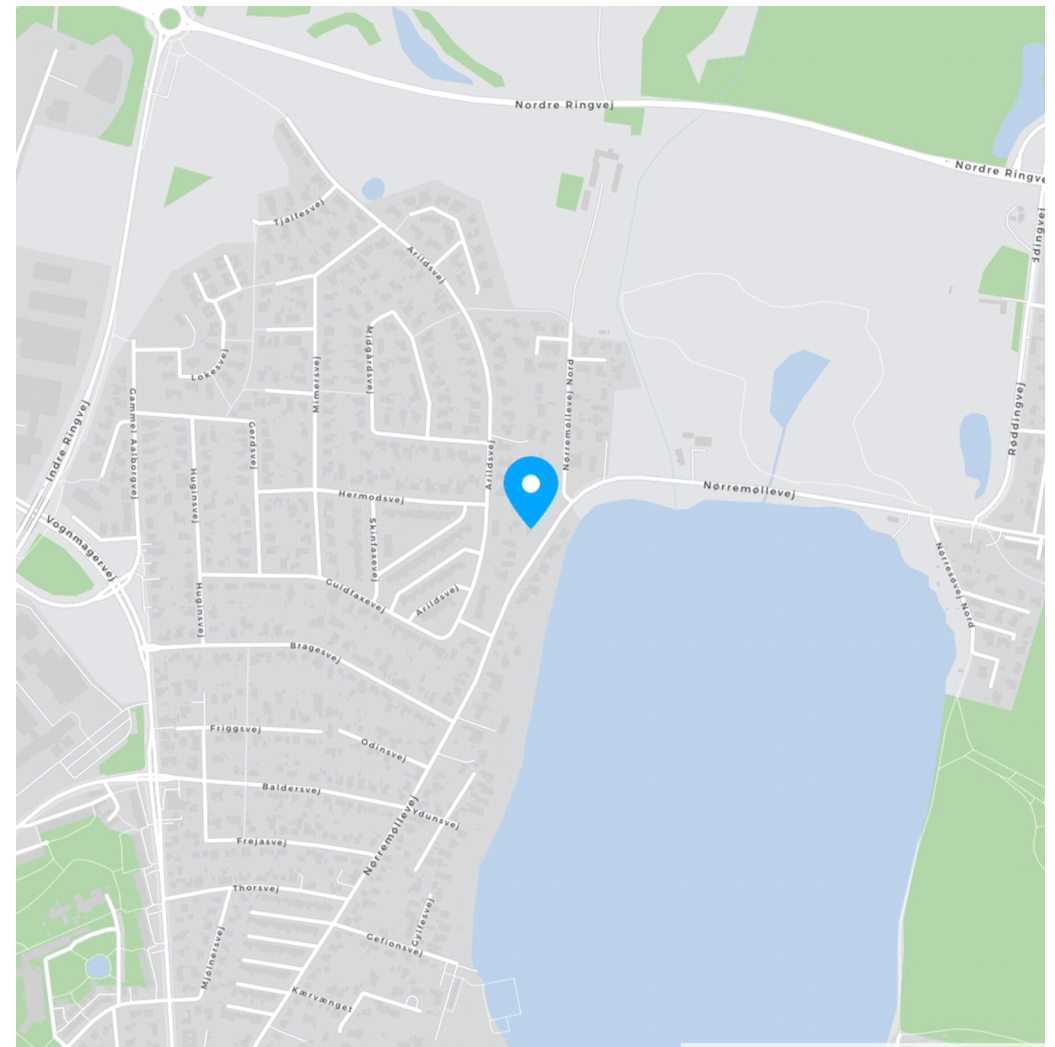
Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	396 bq Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5590984
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1968/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.700.000 kr.
Grundværdi:	2.300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.760.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	957 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Integreret Garage:	38 m ²
Udhus:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.03.1946 - Byplanvedtægt, Prioritet forud for pantegæld
29.10.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
30.06.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
20.08.1968 - Dok om tilslutning til kloaksystem udgifterne herved mv
15.11.1971 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

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 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug: 8.182,12 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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.

Sælgers samlede elforbrug for 2024:
Varmepumpe varme/varmt vand = 8.182,12 kWh
Strømforbrug = 2.030,78 kWh
El-biler = 4.148,1 kWh

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 A2010. 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Kloakseparering

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



Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.800.000
Grundskyld	kr.	12.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	6.539	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	8.864.650
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	93			
Ejerudgift i alt 1 år		42.680			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.269 md./ 555.232 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.471 md./ 449.648 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 3 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: 06.12.2025
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 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.800.000

Sagsnr.: 492240112
Ejerudgift/md.: kr. 3.557

Dato: 06.12.2025

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.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indb køleskab - Siemens

Indb fryseskab - Bauknecht

Indb ovn - Gaggenau

Indb microovn/kombi - Gaggenau

Induktionskogeplade - Gaggenau

Indb.emhætte - Falmec

Indb. Opvaskemaskine - Siemens

Indb. vinkøleskab - Tefcold

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[®]

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