



Nørremøllevej 102

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	8.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.432	Grund m ²	719
Byggeår/ombygget	1935/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **492250303**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / 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: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026



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 bådebro, 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.

Beliggende i et af 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.

Der er god plads til parkering og opbevaring med flere garager og ekstra opbevaringsrum, så både biler og hobbyprojekter kan få plads. Det er en praktisk løsning til den moderne husstand, der har brug for både opbevaring og parkeringsplads.

Nørremøllevej 102 er en sjælden mulighed for at få en bolig med både en eksklusiv adresse og en enestående beliggenhed. Med en privat bade- og bådebro og direkte adgang til Nørresø, får du en bolig, hvor du kan nyde naturen tæt på – samtidig med at du er tæt på Viborgs byliv.

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.

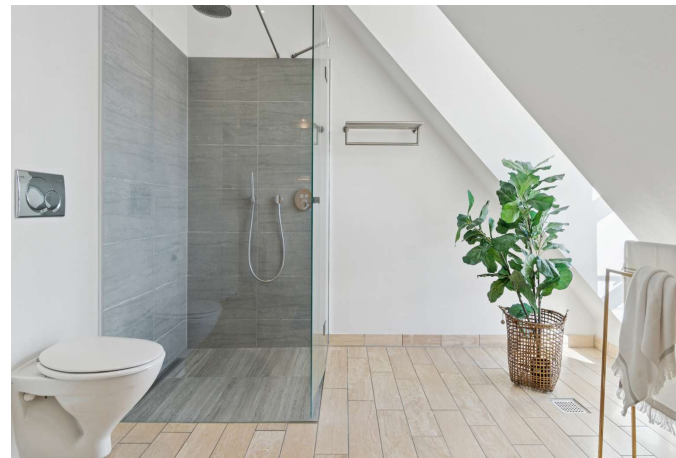
Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder



Adresse: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026





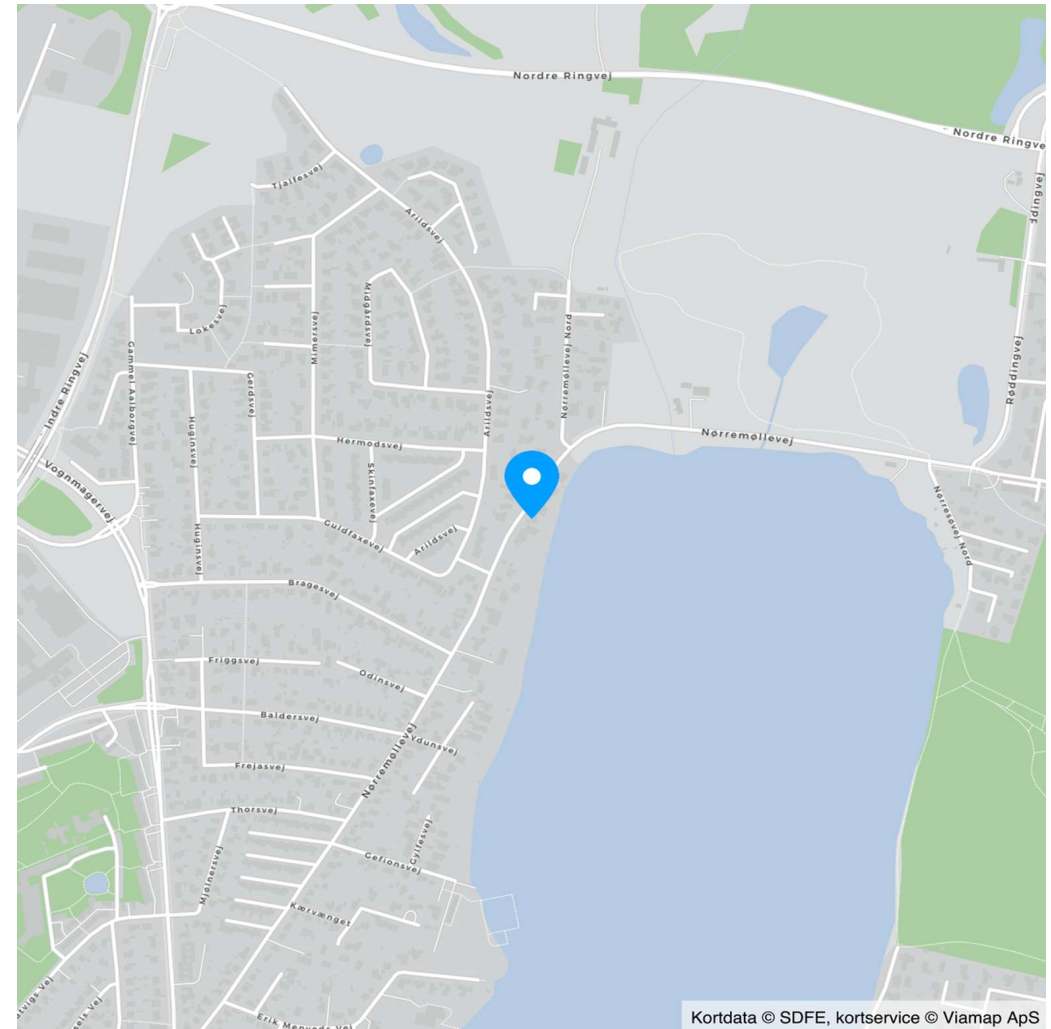
Adresse: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.834.000
Grundværdi: 2.281.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.867.200
Grundlag for grundskyld: 1.824.800

Arealer**

Grundareal: 719 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 90 m²
Garage: 25 m²
Garage: 43 m²
Udhus: 11 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: 25.08.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 16.07.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 18.06.2009 - Dok om bebyggelse mv
- Nr. 4: 18.10.2010 - Servitut om byggeretligt skel

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger

Tilbehør:

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

EmhætteKogeplade IndbygningsovnKøleskabFryser Opvaskemaskine Vaskemaskine Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026

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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.754 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Kloakseparering

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Fra 2003 eller nyere
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENE-RE:

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.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.723	Kontantpris	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	20.985	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	8.557.267
Genbrugsgebyr	kr.	1.159	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	93			
Husforsikring	kr.	7.829			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.184			

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 46.109 md. / 553.311 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.940 md. / 443.278 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: 08.04.2026

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: Nørremøllevej 102
Kontantpris: kr. 8.495.000

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

Dato: 20.04.2026

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