



REAL

Gl. Aalborgvej 104

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.989	Grund m ²	700
Byggeår	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **492250330**

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: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026



Velkommen til Gl. Aalborgvej 104 – en charmerende og indflytningsklar villa i et attraktivt og roligt boligområde i den nordlige del af Viborg.

Her får du en veldisponeret bolig med masser af plads til hele familien. Huset rummer fire gode og regulære værelser, der kan indrettes som soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter behov. Den store og lyse stue byder på et skønt lysindfald og god plads til både sofagrube og spiseafdeling, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i hjemmet.

Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med god skabsplads og alt, hvad der skal til for at gøre madlavningen nem og overskuelig i hverdagen. Derudover rummer boligen et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og opbevaring samt et velholdt badeværelse med en tidløs indretning.

Boligen er løbende vedligeholdt med stor omhu og fremstår i flot og indbydende stand – både ude og inde. Her kan du flytte direkte ind og tage boligen i brug fra dag ét, uden at skulle bekymre dig om større reoveringsopgaver.

Udenfor venter en overskuelig og velanlagt have med gode solforhold – perfekt til både afslapning, leg og udeliv. Haven giver et dejligt grønt frirum i hverdagen.

Beliggenheden på Gl. Aalborgvej er både fredelig og praktisk. Du bor tæt på dagligvarebutikker, skole, daginstitutioner og grønne områder, og der er kort afstand til Viborgs centrum med gode busforbindelser og nem adgang til vejnettet. Her får du det bedste af begge verdener – en tryk og rolig base med byens faciliteter inden for rækkevidde.

Alt i alt en skøn bolig med en fleksibel planløsning, flot stand og en beliggenhed, der gør hverdagen let.

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: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026





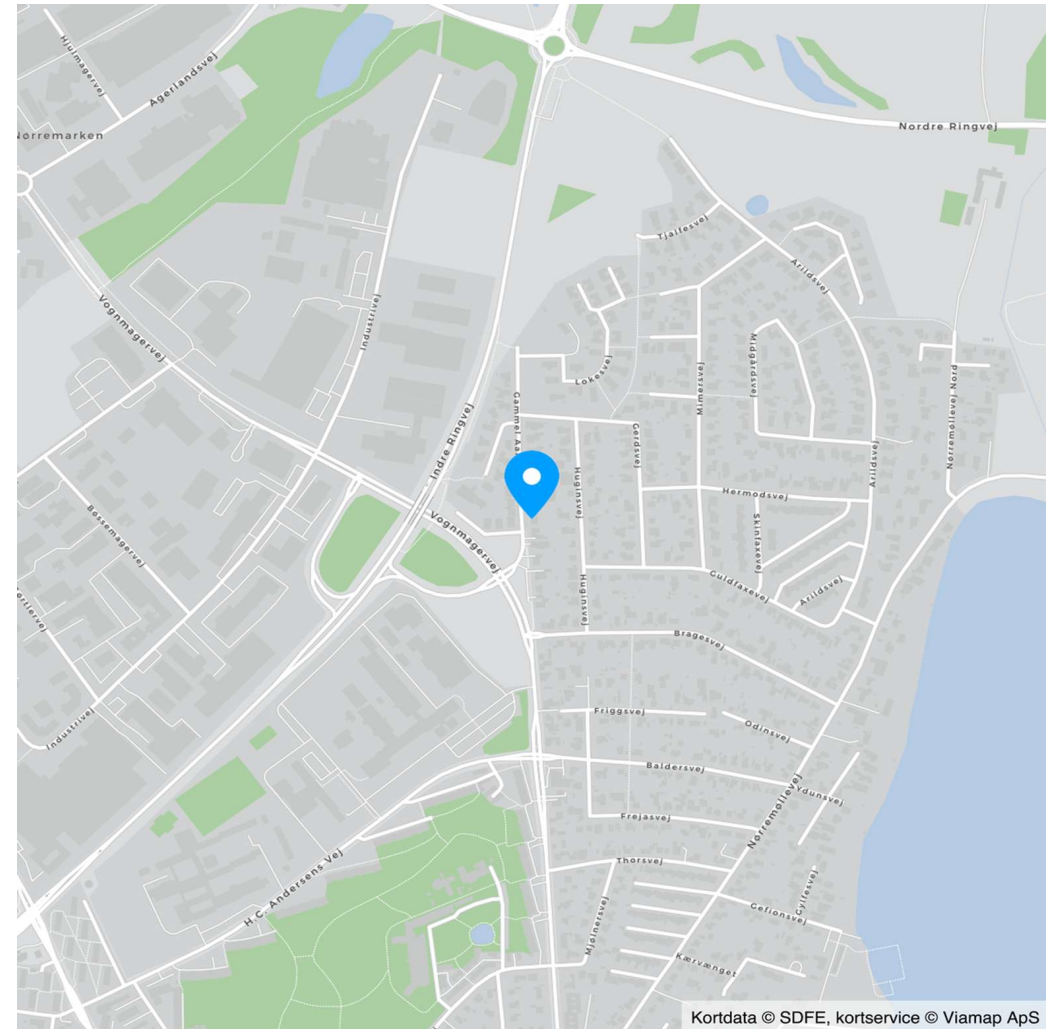
Adresse: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 394aq Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5590911
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.897.000
Grundværdi: 822.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.517.600
Grundlag for grundskyld: 657.600

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Garage: 15 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: 17.02.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.04.1950 - Dok om vej mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 10.05.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger
Lokalplan BV001 - Nordre bydel "Galgehøjtoft" i Viborg

Tilbehør:

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

Køleskab - IKEAEmhætte - Best Ovn - IKEA Metod Kogeplade - IKEA FolnligOpvaskemaskine - IKEA Skinande Vaskemaskine - MieleTørretumbler - Elextrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.357 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.740	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.562	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	2.018.436
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	153			
Husforsikring	kr.	4.870	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.867			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.807 md. / 105.679 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Gl. Aalborgvej 104
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.989

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.320.000
Nr. 5: hovedstol kr. 280.000
Nr. 6: hovedstol kr. 165.000

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.

Announce



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