



REAL

Gl. Aalborgvej 104

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	2.075.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.948	Grund m2	700
Byggear	1962	Energimærke	D

Sagsnr. **492250330**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gl. Aalborgvej 104, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

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 renoveringsopgaver.

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, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026



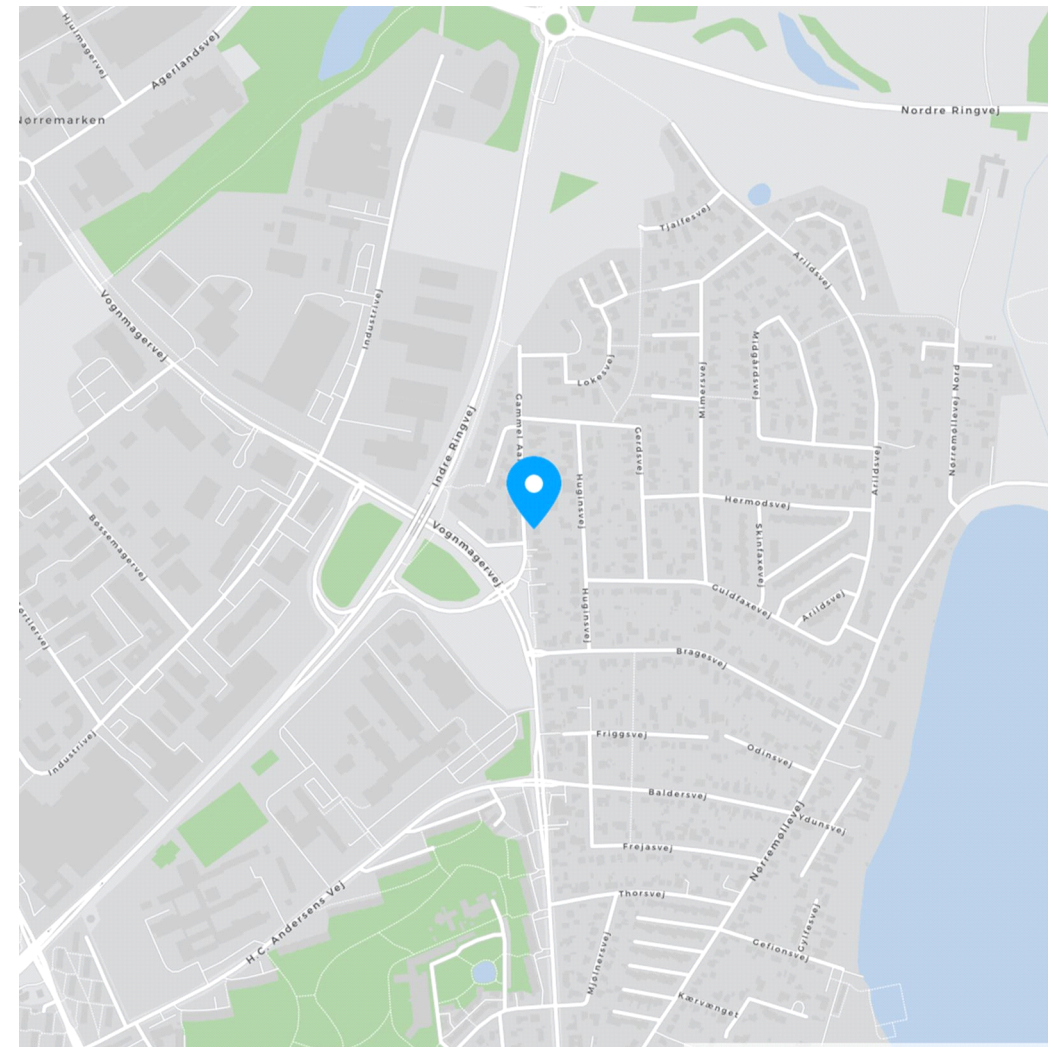
Adresse: Gl. Aalborgvej 104, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Gl. Aalborgvej 104, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	394 aq Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5590911
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²

* 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.

17.02.1932 - Dok om byggelinier mv
19.04.1950 - Dok om vej mv, Resp lån i off midler
10.05.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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: Gl. Aalborgvej 104, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.357 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5

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.



Adresse: Gl. Aalborgvej 104, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.740	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.075.000
Grundskyld	kr.	6.734	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	4.870	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.350
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.098.936
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	105			
Ejerudgift i alt 1 år		23.371			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.182 md./ 134.189 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.013 md./ 108.155 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: 28.01.2026
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: Gl. Aalborgvej 104, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 492250330
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.126.174	1.159.685	1.152.728	DKK	3,39	76.849	25,00	3,29			Nej	
Totalkredit/-1% Obligationslån	Obligationslån	46.854	46.854	44.554	DKK	-0,5	46.296	1,25	16,37			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab - IKEA
Emhætte - Best
Ovn - IKEA Metod
Kogeplade - IKEA Følnlig
Opvaskemaskine - IKEA Skinande
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Electrolux

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 salgsoptillingens 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