

Nørremøllevej 99, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**169**
Kontant	**8.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.534**	Grund m^2	**957**
Byggeår/ombygget	**1968/2015**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **492260290**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.495.000
Sagsnr.: 492260290
Ejerudgift/md.: kr. 3.534
Dato: 31.10.2026



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 glaspartier 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 terrasseafsnit – 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

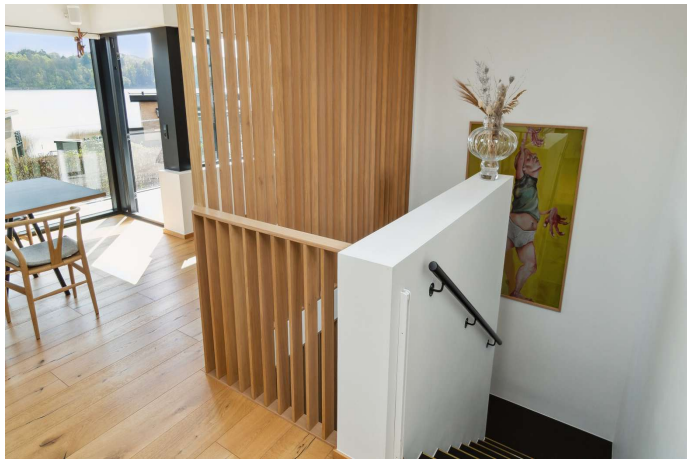
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492260290
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 31.10.2026







Åbent køkken-alrum med flot lysindfald og udsigt.







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

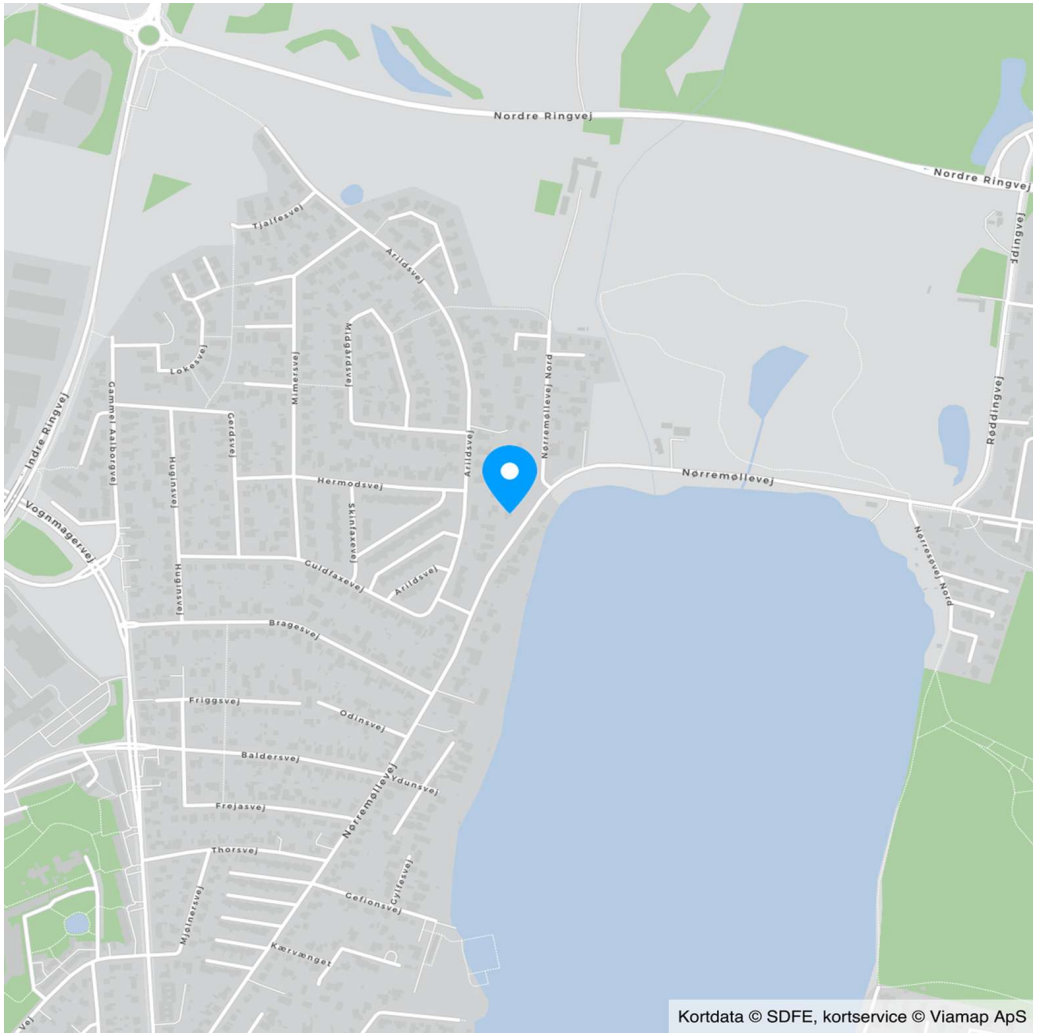
Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492260290
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 31.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492260290
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	396bq Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5590984
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1968/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.700.000
Grundværdi:	2.300.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.160.000
Grundlag for grundskyld:	1.840.000

Arealer**

Grundareal:	957 m^2
Boligareal i alt:	169 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	129 m^2
Udhus:	24 m^2

** 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.

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Bauknecht), Emhætte (Falmec), Ovn (Gaggenau, Indbygningsovn), Kogeplade (Gaggenau), Opvaskemaskine (Siemens), Mikrobølgeovn (Gaggenau), Vinkøleskab (Tefcold , Placeret i køkkenet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.03.1946 - Byplanvedtægt, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 29.10.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 30.06.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 20.08.1968 - Dok om tilslutning til kloaksystem udgifterne herved mv
- Nr. 5: 15.11.1971 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 25.03.2026 - Deklaration

Planer
Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492260290
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 7.187 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2010

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 492260290
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.016
Grundskyld	kr.	21.160
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.692
Husforsikring	kr.	6.540
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.408

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	8.557.850

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 49.752 md. / 597.028 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.163 md. / 469.957 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Nørremøllevej 99, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 8.495.000	Sagsnr.: 492260290 Ejerudgift/md.: kr. 3.534	Dato: 31.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 3.600.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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