



REAL

Norgesvej 19, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	109
Kontant	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.404	Grund m ²	879
Byggeår	1954	Energimærke	C

Sagsnr. **492260314**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

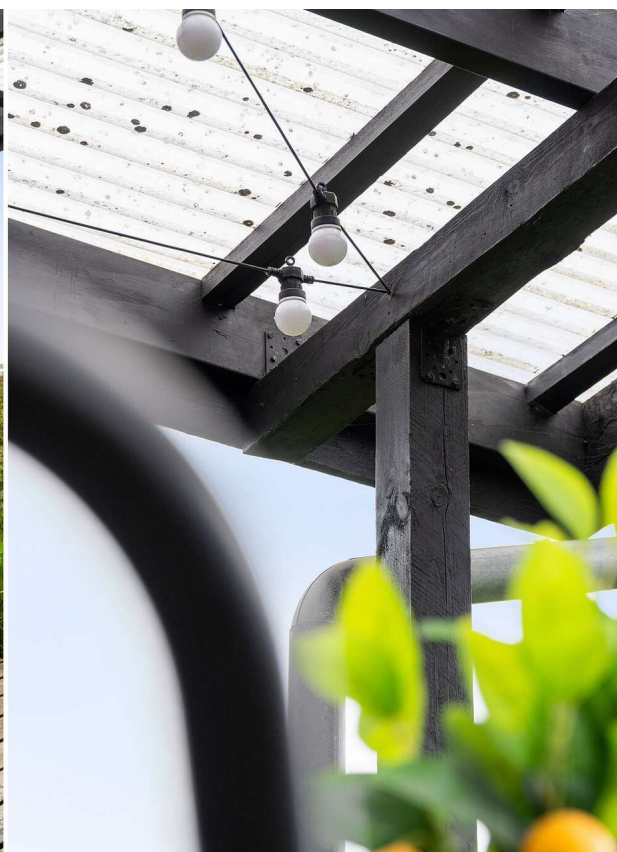
Salgsopstilling

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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026



Charmerende muremestervilla med central beliggenhed og skøn, lukket have

Velkommen til Norgesvej 19 – en charmerende muremestervilla, hvor klassisk villaidyl kombineres med en række flotte, nyere opdateringer og en attraktiv, central beliggenhed i Viborg.

Boligen byder på en dejlig atmosfære og masser af plads til både familieliv, hverdag og hyggelige stunder. I stueplan mødes man af et stort og nyere køkken, som indbyder til madlavning og samvær. Her er samtidig lagt nyere gulve og lofter, som giver boligen et flot og tidssvarende udtryk.

Det store, nyere badeværelse er endnu et af husets højdepunkter. Her får du blandt andet en dejlig stor bruseniche, som giver en god følelse af både plads og komfort.

På 1. sal venter gode og anvendelige værelser, der kan indrettes efter familiens behov – hvad enten der er brug for børneværelser, hjemmekontor, hobbyrum eller gode soveværelser.

Boligen rummer desuden en god kælder med mange muligheder. Her er plads til opbevaring, hobbyaktiviteter, værksted eller måske et ekstra rum til familiens interesser. Kælderen giver ganske enkelt boligen en ekstra dimension og masser af fleksibilitet.

Udenfor venter en dejlig, lukket og sydvestvendt have, hvor solen kan nydes hele dagen. Haven giver samtidig en skøn privat ramme omkring huset og er oplagt til både afslapning, leg, gæster og hyggelige sommeraftener.

Beliggenheden er central i Viborg, så byens mange muligheder er inden for kort afstand, samtidig med at boligen har sin egen private og rolige oase.

Norgesvej 19 er kort sagt en charmerende villa med sjæl, gode nyere opdateringer, masser af plads og en skøn have – et hjem med både atmosfære og muligheder.

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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026



Køkken



Adresse: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

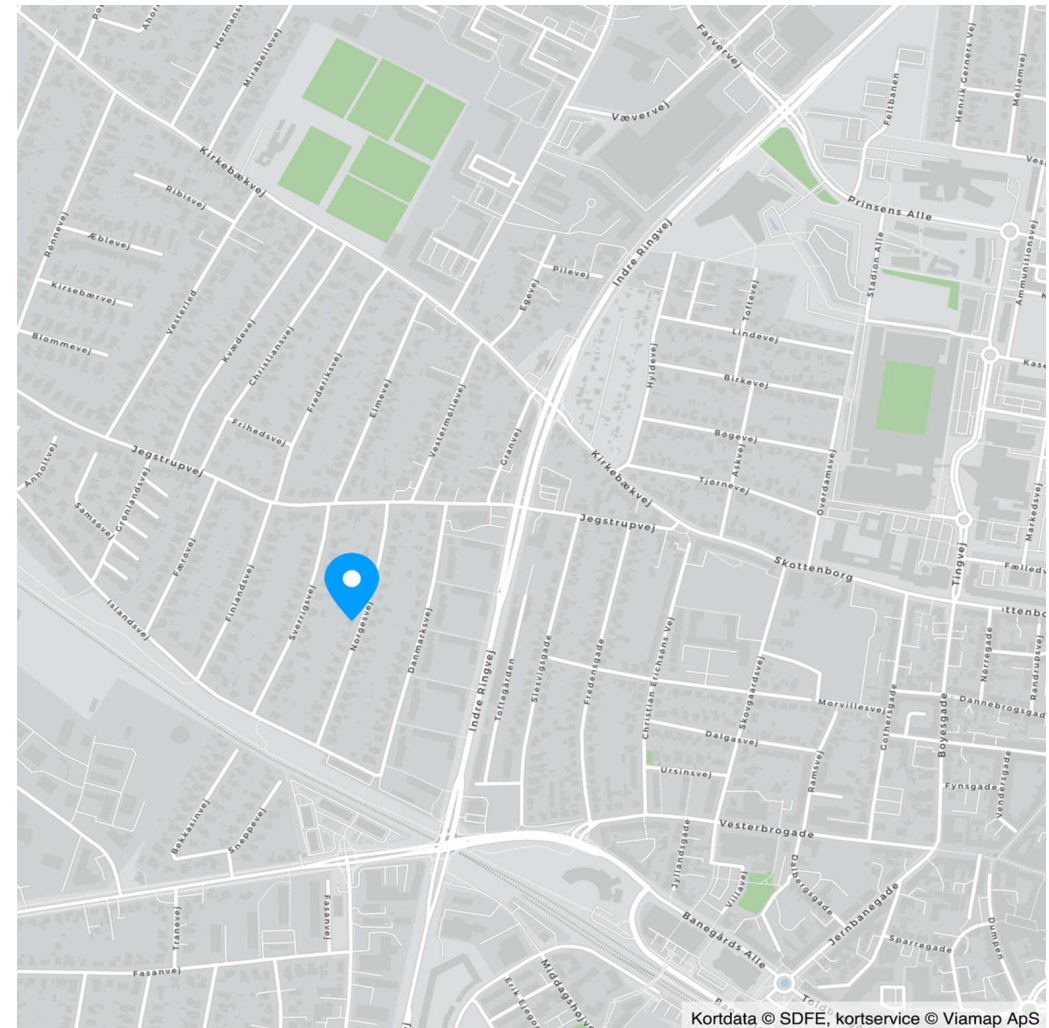
Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 177aø Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5588004
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954

Arealer**

Grundareal: 879 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 84 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.907.000
Grundværdi: 860.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.525.600
Grundlag for grundskyld: 688.000

* 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: 19.07.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.11.1961 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan VIBNV.B1.01 - Viborg Nordvest Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Ovn (2021, Indbygningsovn), Køleskab (AEG, 2021), Opvaskemaskine (AEG, 2021), Quuoker, Induktionskogeplade med emhætte (Bora, 2021), Vinkøleskab (Witt, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug: 7.610 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug jf. energimærke fordeler sig med 7.610 kWh fjernvarme og 6.111 kWh elektricitet.
Sælgers aktuelle og seneste årlige varmekonsum for 2025 udgør kr. 17.611,79

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Norgesvej 19, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260314
 Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.781	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	7.912	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.655	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	7.376	I alt	kr.	2.318.650
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarmeanlæg	kr.	2.128			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.851			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.505 md. / 162.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.630 md. / 127.556 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.



Adresse: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 09.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 177.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.632.000
Nr. 5: hovedstol kr. 247.000
Nr. 6: hovedstol kr. 357.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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