

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

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

Salgsopstilling

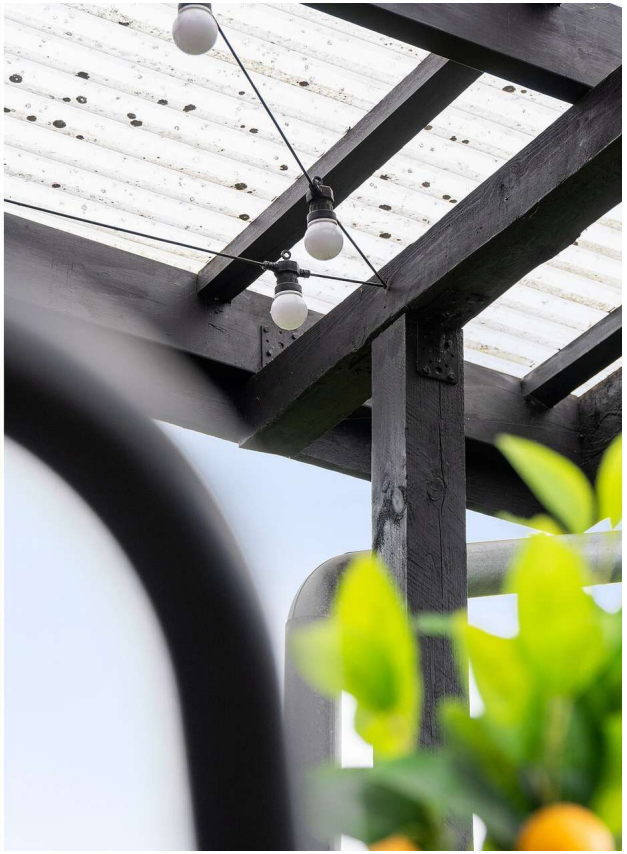
*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

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

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

Dato: 12.11.2026





Charmerende murermestervilla med central beliggenhed og skøn, lukket have

Velkommen til Norgesvej 19 – en charmerende murermestervilla, 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

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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

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

Dato: 12.11.2026







Køkken







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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

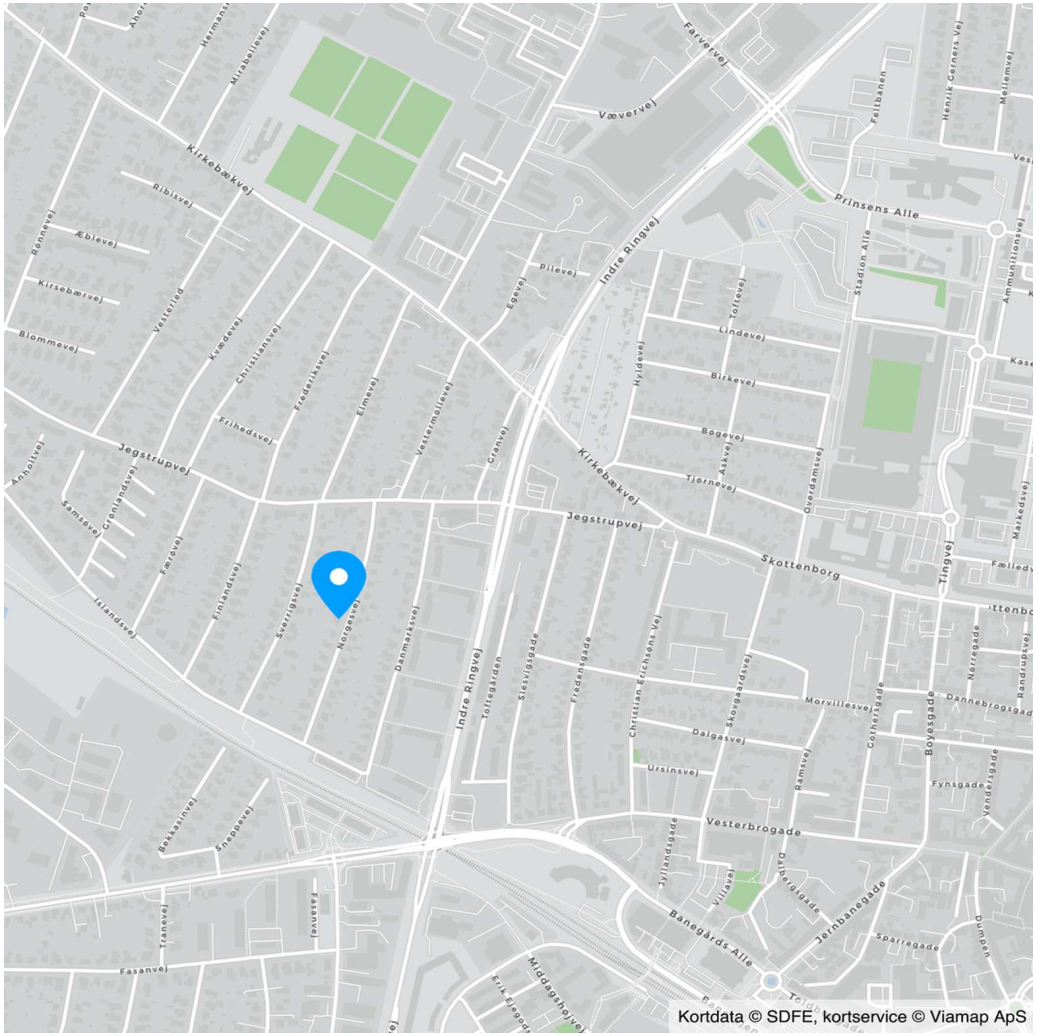
Sagsnr.: 492260314
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

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

Dato: 12.11.2026

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

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

Arealer**

Grundareal:	879 m^2
Boligareal i alt:	109 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	84 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):

Ovn (Brandt, 2021, Indbygningsovn), Køleskab (AEG, 2021), Opvaskemaskine (AEG, 2021), Quuoker, Induktions-kogeplade med emhætte (Bora, 2021), Vinkøleskab (Witt, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 19.07.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.11.1961 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler

Planer
Kommuneplan VIBNV.B1.01 - Viborg Nordvest Åben-lav 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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

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

Dato: 12.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
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 varmeforbrug 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 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"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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: Norgesvej 19, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

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

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.781
Grundskyld	kr.	7.912
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.655
Husforsikring	kr.	7.376
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarmeanlæg	kr.	2.128
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.851

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	2.318.296

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 12.913 md. / 154.961 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.346 md. / 124.156 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Norgesvej 19, 8800 Viborg Kontantpris: kr. 2.295.000	Sagsnr.: 492260314 Ejerudgift/md.: kr. 2.404	Dato: 12.11.2026

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. 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

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