



REAL



## Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>229</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.364</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1893/1996</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **492260175**

---

**RealMæglerne** Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026



Velkommen til en helt enestående og yderst sjældent udbudt liebhaverlejlighed med en af de mest attraktive beliggenheder i Viborg – direkte med udsigt over smukke Søndresø.

Her får du en eksklusiv lejlighed, hvor herskabelig charme, imponerende detaljer og en fantastisk beliggenhed går op i en højere enhed. Boligen rummer hele 6 værelser og byder på masser af plads, luft og en helt særlig atmosfære, som sjældent opleves. De høje lofter skaber en fantastisk rumfornemmelse, mens de smukke snedkerdetaljer, klassiske løsninger og elegante materialevalg understreger lejlighedens eksklusive udtryk.

Lejlighedens hjerte er de store og indbydende opholdsrum, hvor lysindfaldet og udsigten over søen skaber en helt særlig stemning året rundt. Her er plads til både den store familie, det repræsentative hjem eller køberen, der blot ønsker noget ud over det sædvanlige.

Fra lejligheden er der adgang til en skøn tagterrasse i træ, hvor udsigten over Søndre Sø kan nydes i fulde drag. Her får du et privat og stemningsfuldt uderum, som danner de perfekte rammer om både afslapning, gæster og lange sommeraftener. Til lejligheden hører desuden garage og brugret til carport.

Beliggenheden er ganske enkelt i særklasse – centralt og samtidig naturskønt med kort afstand til byliv, caféer, specialbutikker og grønne områder. En kombination der gør denne bolig til noget helt specielt.

Alt i alt er der tale om en ekstrem liebhaverlejlighed for den kvalitetsbevidste køber, som ønsker charme, sjæl, udsigt og en boligoplevelse langt ud over det almindelige.

### 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: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026



Stort lyst køkken med spiseplads.



Top charmerende stue med godt lysindfald.



Spisestue med udgang til udsigtsaltan.



Indendørs



3 gode værelser



I alt 2 badeværelser



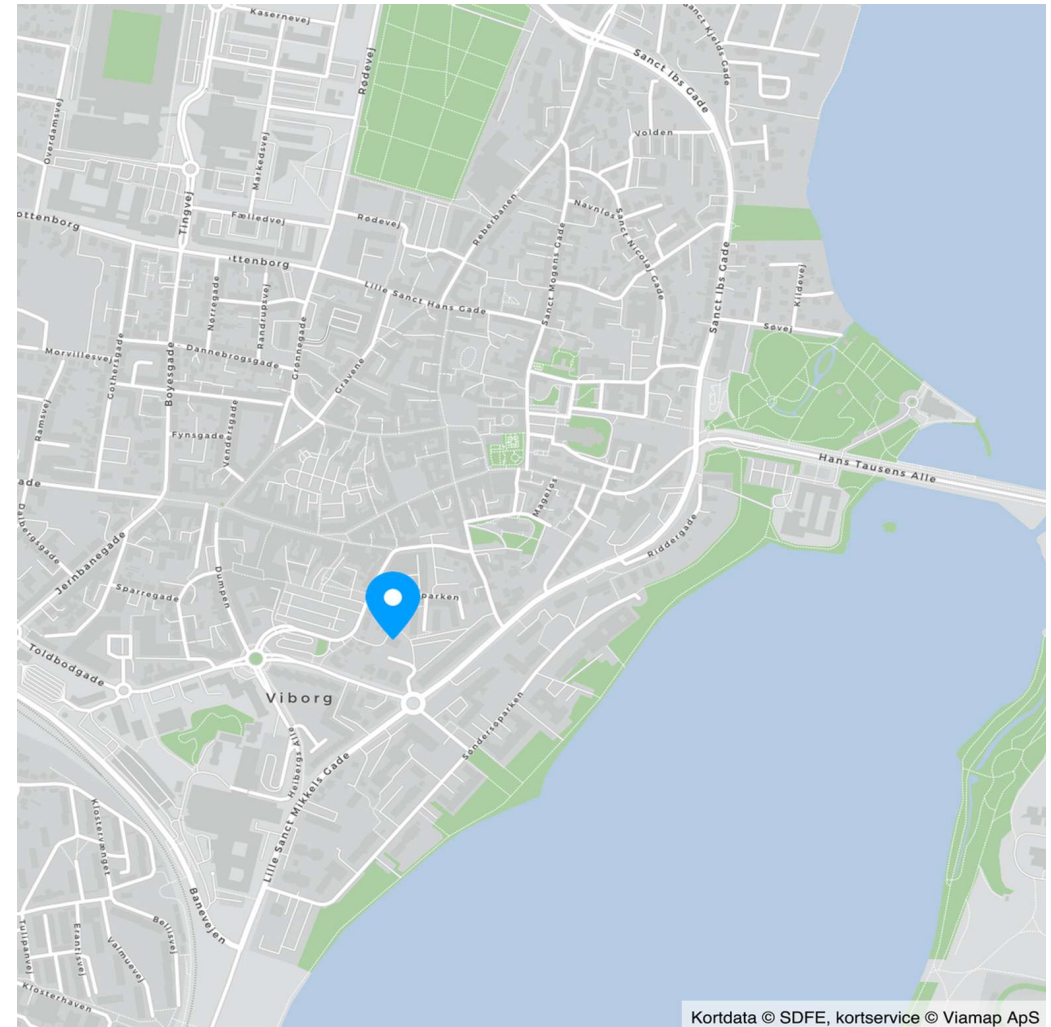
Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 402e Viborg Bygrunde  
BFE-nr.: 378764  
Ejerl. Nr.: 1  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1893/1996

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 292 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 292 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 229 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
- Garage 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer  
opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.927.000  
Grundværdi: 893.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.341.600  
Grundlag for grundskyld: 714.400

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-  
men, 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: 16.10.1867 - Dok om vinduer
- Nr. 2: 15.07.1885 - Dok om grænseforholdene mv
- Nr. 3: 09.08.1965 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv,  
Resp lån i off midler
- Nr. 4: 21.09.1984 - Dok om beskyttelse af Sankt Peders Kirke

**Planer**

Kommuneplan VIBM.C1.03 - Viborg bymidte

Tilbehør:

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

Emhætte, Ovn (indbygningsovn ), Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,  
ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Bevaringsværdi 3**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.  
At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**Pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales aconto pr. mdr. med kr. 1950.  
Vand betales aconto pr. mdr. med kr. 600.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.942	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	8.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	1.131	I alt	kr.	6.032.850
Ejerudgifter til ejerforeningen	kr.	31.084			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.373			

**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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.533 md. / 390.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.062 md. / 312.745 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: 01.06.2026

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: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, st., 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 492260175  
Ejerudgift/md.: kr. 4.364

Dato: 12.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.150.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 3.000.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 137.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 313 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum og carport

**Fællesfaciliteter**

Have.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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