



REAL

Ll. Sct. Peder Stræde 2C, kl., 8800 Viborg

| | | | |
|------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 81 |
| Kontant | 1.495.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 955 | | |
| Byggeår/ombygget | 1893/1996 | Energimærke | D |

Sagsnr. **492260174**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

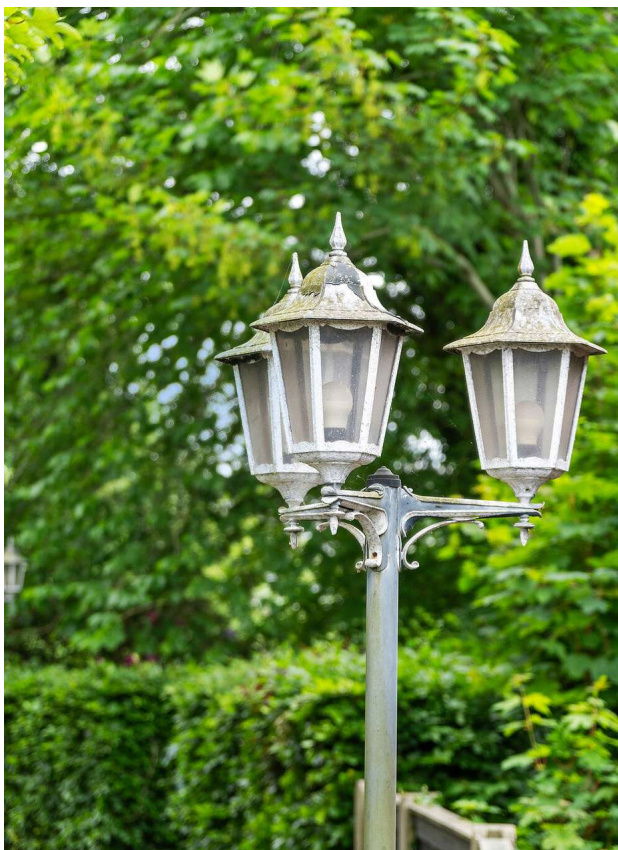
Salgsopstilling

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: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026



Drømmer du om en lejlighed med en helt særlig beliggenhed midt i byen – og samtidig med egen terrasse, have og carport? Så er denne attraktive kælderlejlighed i hjertet af Viborg en sjælden mulighed, som kun yderst sjældent kommer på markedet.

Her får du en stor og indbydende 2-værelses lejlighed med en skøn atmosfære og en planløsning, der giver masser af plads og gode indretningsmuligheder. Boligen fremstår lys og hyggelig med en rummelig stue med gulvvarme, hvorfra der er direkte udgang til egen terrasse og have – et fantastisk ekstra uderum, som skaber en særlig kvalitet i hverdagen og giver mulighed for at nyde både solrige dage og rolige aftener i private omgivelser.

Lejligheden rummer desuden et godt soveværelse, funktionelt køkken samt badeværelse med gulvvarme, og overalt mærkes den attraktive kombination af central beliggenhed og rolige omgivelser. Her bor du med kort afstand til byens caféer, butikker, indkøbsmuligheder og hyggelige byliv, samtidig med at du kan trække dig tilbage til dine egne grønne omgivelser.

Som en ekstra bonus medfølger egen carport – en stor fordel i centrum, hvor parkering ofte er en mangelvare.

Alt i alt en yderst attraktiv og sjældent udbudt lejlighed, som henvender sig til både den unge, senioren eller køber, der ønsker en central bolig med både charme, komfort og private udearealer.

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, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026



Stor og indbydende indkørsel



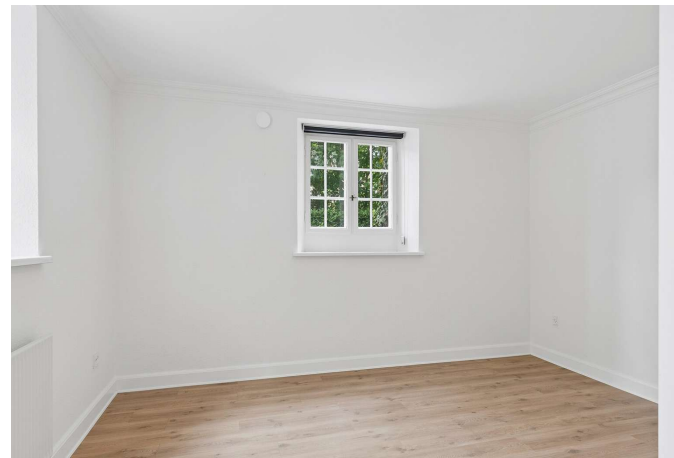
Lyst køkken med godt lysindfald.



Indendørs



Stue med direkte udgang til terrasse og haven.



1 rummeligt og godt værelse.



Badeværelse med brus.

Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

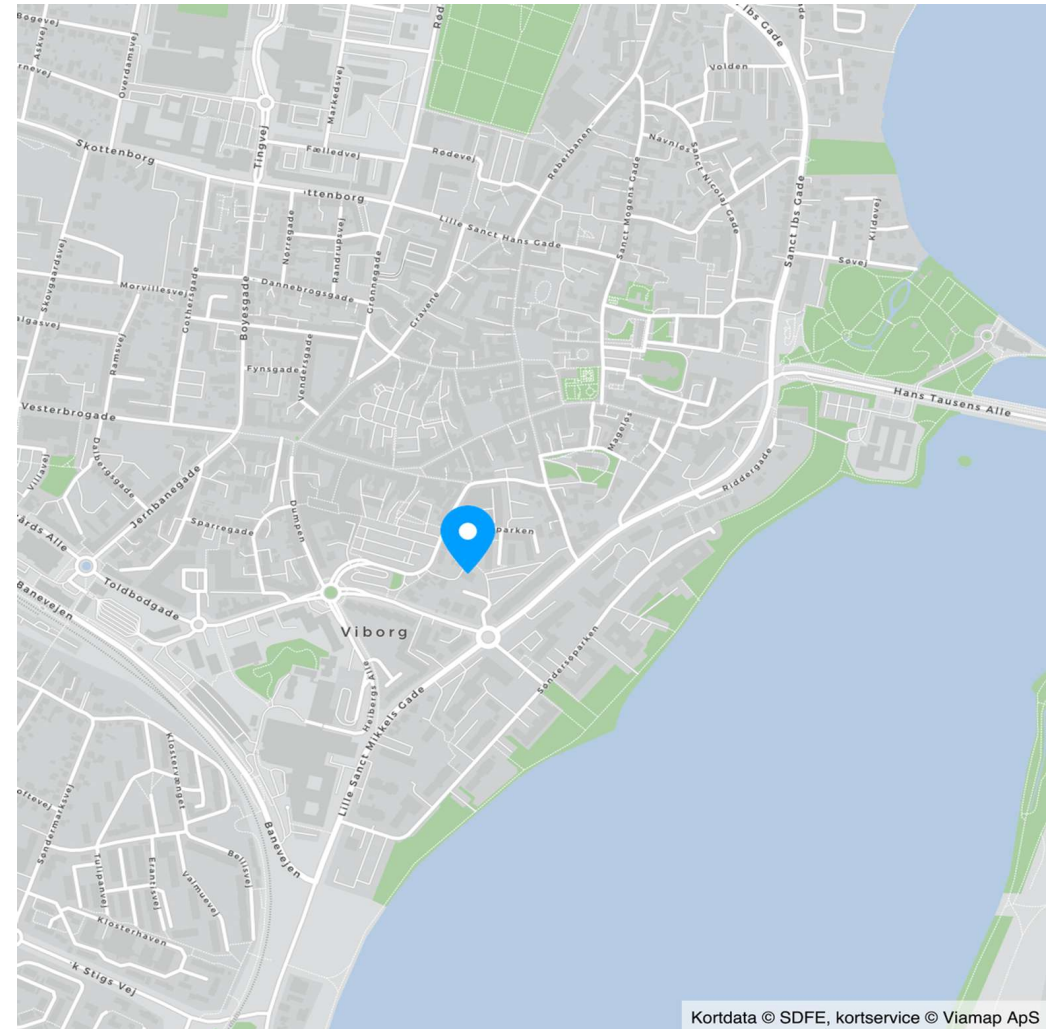
Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | beboelse |
| Kommune: | Viborg |
| Matr.nr.: | 402e Viborg Bygrunde |
| BFE-nr.: | 378767 |
| Ejerl. Nr.: | 4 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 1893/1996 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 831.000 |
| Grundværdi: | 212.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 664.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 169.600 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal: | 104 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | m ² |
| Heraf andre arealer | 104 m ² |
| BBR-boligareal: | 81 m ² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 16.10.1867 - Dok om vinduer
- Nr. 2: 15.07.1885 - Dok om grænseforholdene mv
- Nr. 3: 09.08.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning 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, Kogeplade, Ovn (indbygningsovn), Køle/fryseskab, Microovn, Opvaskemaskine

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, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk
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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Varme betales aconto med kr. 1100 pr. mdr.
Vand betales aconto med kr. 200 pr. mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ll. Sct. Peder Stræde 2C, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.390 | Kontantpris | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.950 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.850 |
| Genbrugspladsgebyr, rottebekæmpelse | kr. | 1.057 | I alt | kr. | 1.505.850 |
| Ejerudgifter til ejerforeningen | kr. | 5.060 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 11.458 | | | |

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.549 md. / 78.590 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, kl., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 492260174
Ejerudgift/md.: kr. 955

Dato: 15.06.2026

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. 408.000
Nr. 6: hovedstol kr. 3.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 145 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Carport og kælderrum

Fællesfaciliteter

Have.

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.

Announce



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