

Sct. Mathias Gade 45B, 2.

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**139**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**1**
Ejerudgift	**2.991**		
Byggeår/ombygget	**1850/2006**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **492250148**

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: Sct. Mathias Gade 45B, 2.
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250148
Ejerudgift/md.: kr. 2.991

Dato: 12.11.2026



Lys og rummelig lejlighed midt i Viborg – med udsigt, charme og egen parkering

Velkommen til Sct. Mathias Gade 45B, 2. sal – en bolig med sjæl, charme og en udsigt, der hver dag minder dig om, hvorfor det er noget særligt at bo midt i Viborg. Her får du 139 m² gennemlyst elegance, smukt placeret lige ud til Latinerhaven og med Domkirkens tårne som majestætisk bagtæppe. Det er en lejlighed, hvor historien møder hverdagen i en skøn forening af atmosfære, komfort og udsøgte detaljer.

Lejligheden ligger på anden sal i en præsentabel og velholdt ejendom og byder på store, lyse rum, hvor både planløsning og materialer er nøje afstemt til et moderne byliv – uden at gå på kompromis med karakter. Her er et lækkert køkken-alrum med plads til både madlavning og hyggelige stunder, en stue med højt til loftet og flot lysindfald og i modsat ende soveafsnit og et badeværelse i tidløs stil. Det er en bolig, der både passer til singlen, parret og den lille familie, som ønsker sig noget ud over det sædvanlige.

Noget helt særligt ved denne lejlighed er, at du har din egen private parkeringsplads – en luksus i bymidten, der giver dig frihed til at nyde det hele uden bekymringer om, hvor bilen skal stå. Når du træder udenfor, venter byens liv lige om hjørnet – caféer, specialbutikker, grønne parker og kulturelle oplevelser ligger bogstaveligt talt i gåafstand.

Sct. Mathias Gade 45B er ikke bare en adresse – det er et hjem for dig, der værdsætter æstetik, historie og den sjældne kombination af fred og puls. Her bor du med hjertet i byen og roen i kroppen.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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

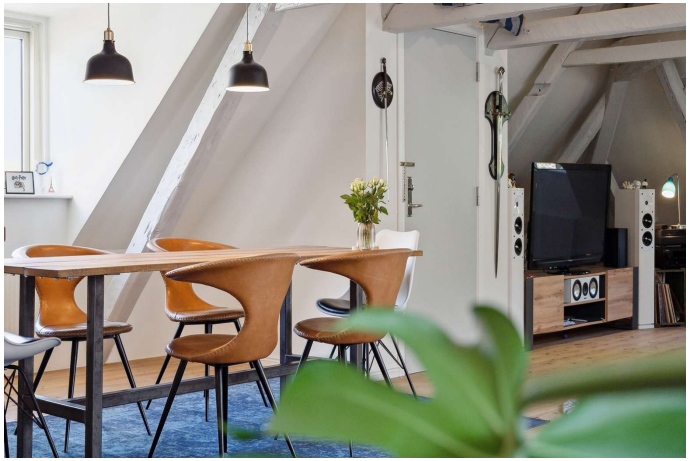
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sct. Mathias Gade 45B, 2.
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250148
Ejerudgift/md.: kr. 2.991

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

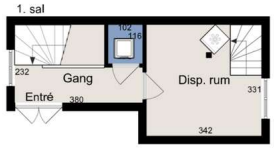
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Sct. Mathias Gade 45B, 2.
Kontantpris: kr. 1.695.000

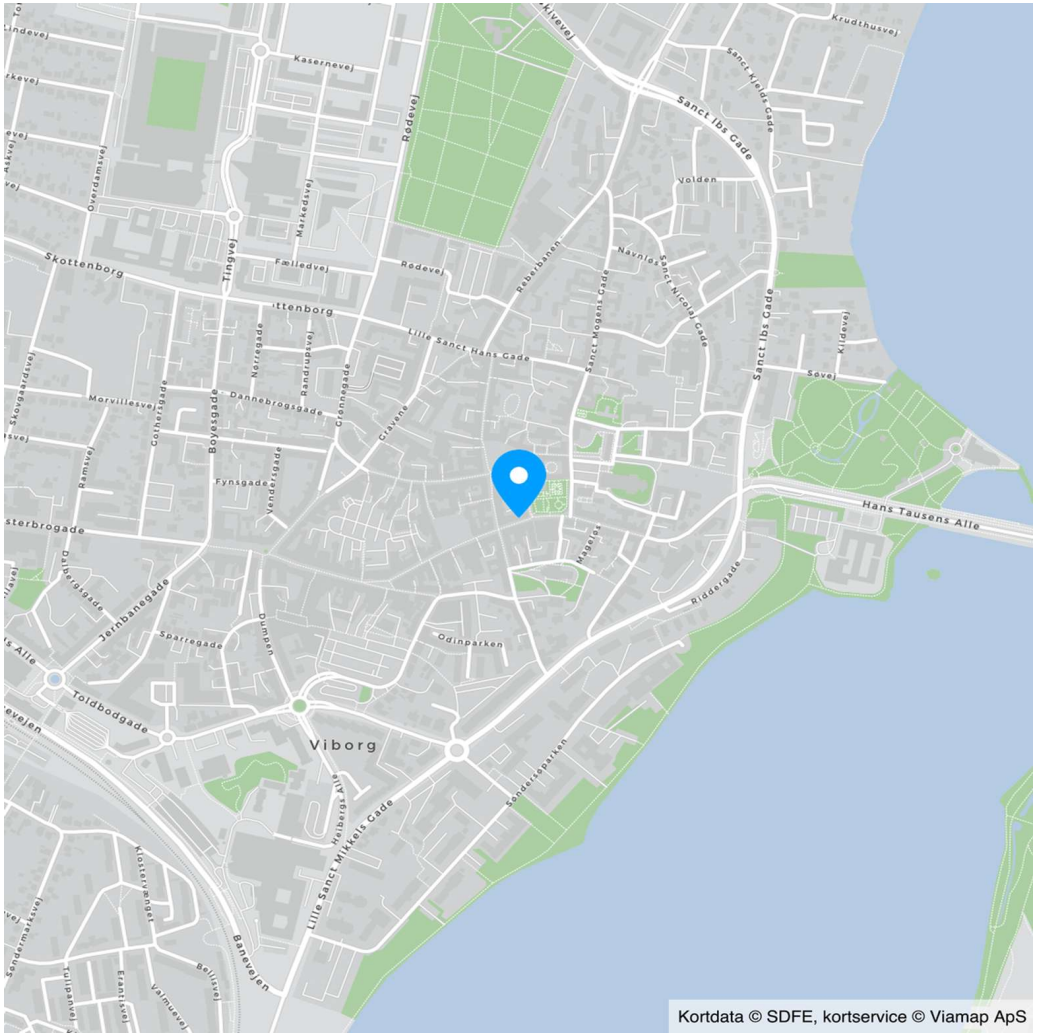
Sagsnr.: 492250148
Ejerudgift/md.: kr. 2.991

Dato: 12.11.2026





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: Sct. Mathias Gade 45B, 2.
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250148
Ejerudgift/md.: kr. 2.991

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	258c Viborg Bygrunde
BFE-nr.:	385559
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1850/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	2.115.000
Grundværdi:	715.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.692.000
Grundlag for grundskyld:	572.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	135 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	135 m^2
BBR-boligareal:	139 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: 21.08.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 14.05.1919 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 28.07.1967 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 19.02.1974 - Byplanvedtægt
- Nr. 5: 13.12.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan VIBM.C1.08 - Viborg bymidte

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

Emhætte - BrantKogeplade - VossIndbygningsovn - VossKøleskab - jaOpvaskemaskine - GramVaskemaskine - BauknechtTørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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: Sct. Mathias Gade 45B, 2.
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250148
Ejerudgift/md.: kr. 2.991

Dato: 12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.996 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Der betales kr. 400 pr. md i aconto vand og 1300 pr. md. i varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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

Adresse: Sct. Mathias Gade 45B, 2.
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250148
Ejerudgift/md.: kr. 2.991

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.629
Grundskyld	kr.	6.578
Renovation	kr.	799
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	10.200
Fælles opsparing	kr.	9.600
Rottebekæmpelse	kr.	88
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.894

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
I alt	kr.	1.707.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.659 md. / 91.910 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

Adresse: Sct. Mathias Gade 45B, 2. Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 492250148 Ejerudgift/md.: kr. 2.991	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. 6: hovedstol kr. 1.320.000
Nr. 7: hovedstol kr. 380.000
Nr. 8: hovedstol kr. 108.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 26 / 100
Tinglyst: 26 / 100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Parkering

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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