RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
/ CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

SALGSOPSTILLING

Projektejendom

Sct. Mogens Gade 7
8800 Viborg

22.500.000 kr.









INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
9	Ejendommen
10	Offentlig vurdering
10	Tekniske installationer - løsøre
11	Forsikring
11	Energimærke
11	Offentlige forhold / planer
11	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Moms
13	Driftsudgifter
13	Likviditetsbudget
14	Købesummens fordeling / afskrivninger
14	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
15	Tegning
16	Tegning
17	Tegning
18	Tegning
19	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
20	Bolig
20	Øvrige
20	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
21	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Hovedfakta

- Sjælden og enestående ejendom
- Fredet forhus og bevaringsværdige sidebygninger samt garage-/porthusbygning m.m.
- 4 herskabelige lejligheder og 1 mindre studielejlighed
- Statelig garage-/porthusbygning med plads til 4 biler
- Kulturhistorisk ejendom med idyllisk gårdhave
- Attraktivt beliggende i Viborgs middelalderlige bymidte ved Domkirken og i latinerkvarteret
- Den ene stuelejlighed er udlejet, resten af lejlighederne er frigjort og står til ny ejers disposition
- Salgspris kontant 22,5 mio. kr.
- Sælger kan tilbyde at medvirke ved ejendommens finansiering

Denne unikke og særdeles smukke ejendom er opført i røde sten, mens de 2 sidefløje og garage-/porthusbygninger fremstår med gul pudsede mursten. Huset har et fast undertag og er belagt med røde teglsten.

Ejendommen indeholder 4 herskabelige lejligheder i størrelsen 198-259 m² og en mindre studielejlighed på ca. 30 m² samt en statelig garage-/porthusbygning på 91 m² i grundplan samt loft.

Der er en rigtig spændende pigstensbelagt kælder på 159 m² under forhuset med mange oprindelige detaljer og anvendelsesmuligheder og med direkte adgang til Sct. Mogens Gade via de 4 boderdøre.

Derudover er der uudnyttet loft over forhus, sidebygninger samt garage-/porthusbygningen.

På bagsiden af ejendommen er der et særdeles hyggeligt gårdmiljø med små haver og en brostensbelagt terrasse.

Ejendommens navn, ”Hauchs Gård”, stammer fra familien Hauch, der ejede gården fra ca. 1783-1843. I den dobbeltfløjede trappe ud mod Sct. Mogens Gade er anbragt en granitkvader, hvorpå der er indhugget *”Minde om H. R. Hauch, 1738”* samt en hel del forbogstaver og forkortelser for andre familiemedlemmer. Årstallet 1738 angiver fødselsåret for H. R. Hauch.

Ejendommen er en sjælden perle, der simpelthen skal opleves.

Istandsættelses-og renoveringsarbejder

I 2022/2023 er der foretaget en omfattende renovering af bygningens facadevinduer inkl. de indvendige forsatsvinduer, facadedøre samt udskiftning af nedbrudt tømmer og mursten i bindingsværket i nordgavlen samt arbejder på den nordlige skorsten.

Derudover er hovedtrapperummet nyistandsat, herunder maling af alt træværk samt ny tæppeløber med messingstænger.

I 2024 er der foretaget fuld restaurering af ejendommens tage og facader med bl.a. oplægning af nye tagsten inkl. nye tagvinduer, nye zinktagrender og –nedløb m.m., ligesom det udvendige murværk er restaureret. Derudover har kælderen gennemgået en større renovering.

Primo 2025 er der foretaget omfattende malerarbejder og renovering af trægulvene i lejlighederne samt udskiftning af eltavler og stikkontakter m.m.

Ejendommens historie

Forhuset anses almindeligvis for at være opført i ca. 1520 med materialer fra de nedbrudte kirker i Viborg, der efter reformationen i 1529 i høj grad blev anvendt til andre byggerier.

Ejendommen har igennem tiderne kun været i hænderne på ganske få familier:

1520, ca.: Opført som adelig bygård af Landsdommer Jens Mogensen Hvide eller Mogens Thomsen til Damsgård.

1726: Ved storbranden i Viborg i 1726 blev også "Hauchs Gård" beskadiget.

1740: Ejendommen blev ”genopført” af Bygmester Johann Gottfried Hödrich efter branden i 1726.

1783 -1843: Ejet af familien Hauch.

1843 -1924: Ejet af Redaktør Wissing fra Viborg Stiftstidende.

1919: Ejendommen blev fredet.

1924 -1960: Ejet af Arkitekt Søren Vig-Nielsen. Udover bolig havde Søren Vig-Nielsen også tegnestue i ejendommen.

1960 -1976: Ejet af Arkitekt og Kongelig Bygningsingeniør Thomas Havning. Thomas Havning blev i 1968 hædret af Viborg Fonden med Den Gyldne Sten ”for smuk istandsættelse af et af vor bys gamle huse” - også Fonden for Bygnings- og Landskabskultur belønnede Havning for hans indsats.

1976 -1984: Ejet af Redaktør Harald Skodshøj fra Hedeselskabet.

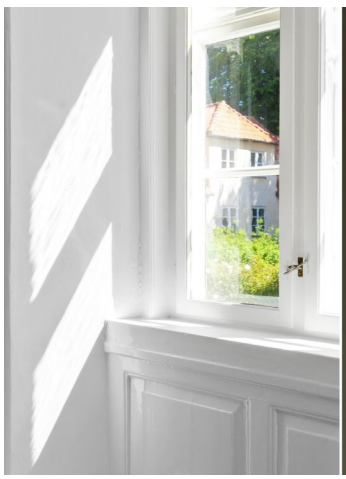
1984 -2020: Ejet af Arkitekt Finn Østergaard Laursen.

2020 -: Ejet af Hector Holding Viborg ApS, der er en del af PHILIPSEN Gruppen.







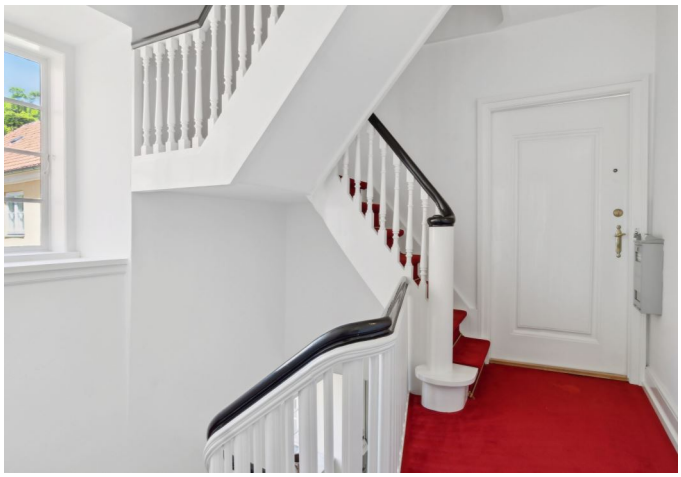








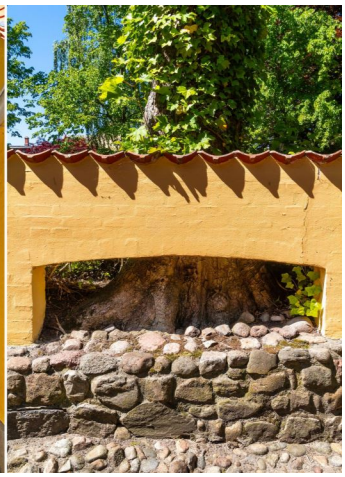


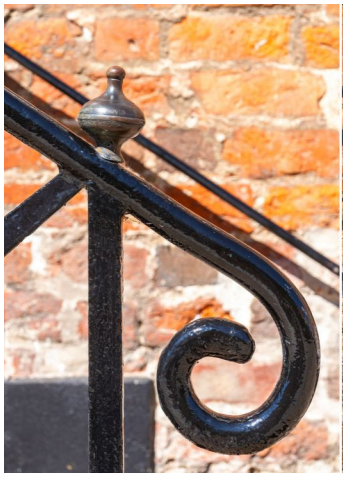







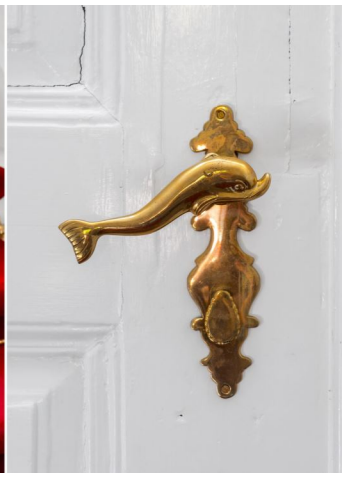




MINDE OM



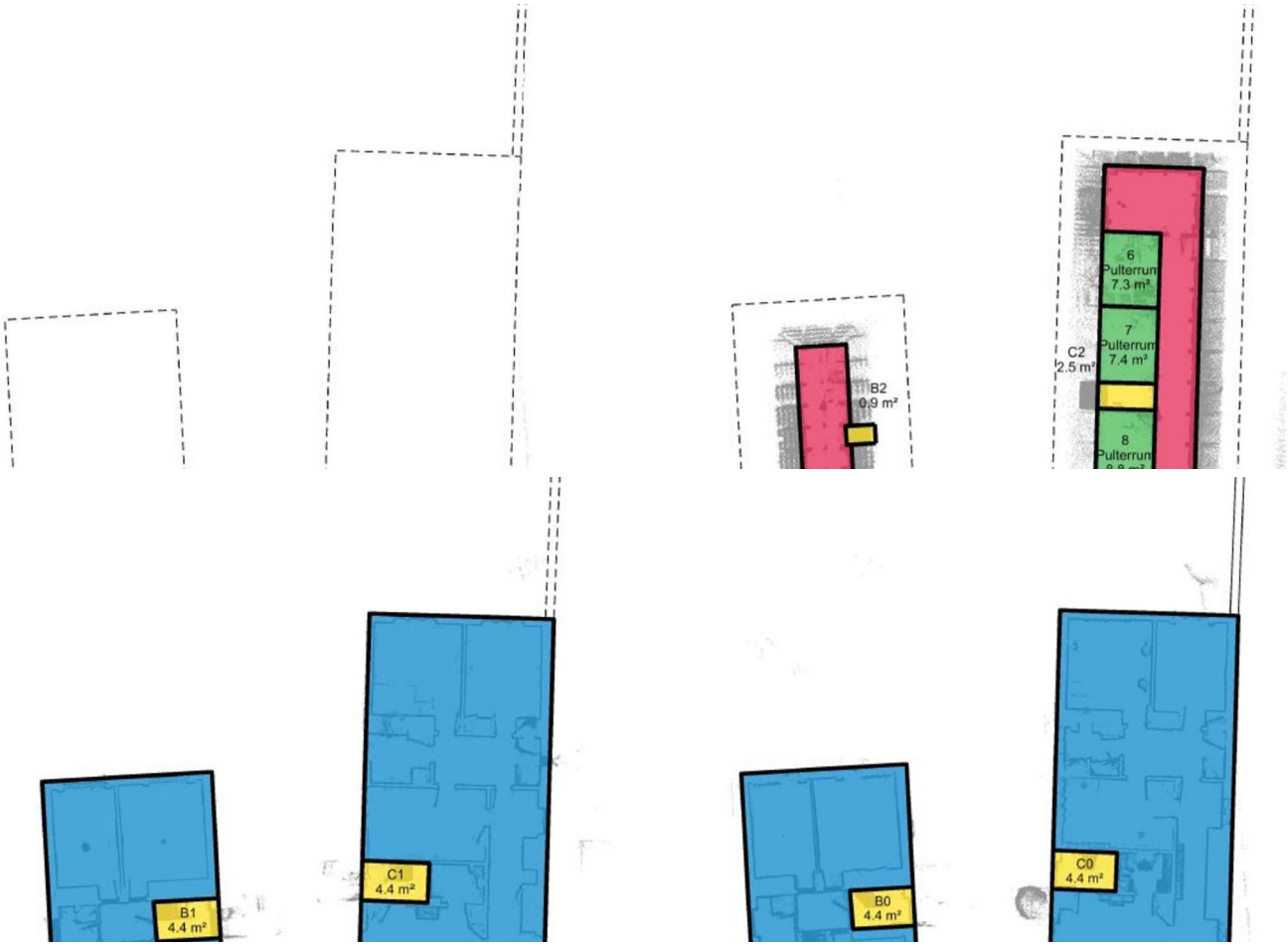



r iht. landinspektøropmåling af den 28.09.2022

Værelser	Etage				I alt ex fælles	Andel af fælles	I alt inkl. fælles	Pulte ru
	Kælder	Stue	1. sal	2. sal				
5. vær, 2 wc + 1 bad		215			215	18	232	
5. vær, 1 wc + 1 wc/bad		166			166	18	183	
5. vær, 1 wc + 1 wc/bad			164		164	18	182	
6. vær, 2 wc + 1 bad			235		235	18	252	
2. vær, 1 wc/bad				48	48	0	48	
	0	**380**	**399**	**48**	**826**	**70**	**897**	

Anvendelse	Etage				I alt
	Kælder	Stue	1. sal	2. sal	
	169				169
Bolig		40	21	10	70
				29	29
				121	121
Bolig				24	24
	169	**40**	**21**	**183**	**412**
gebygning	**169**	**420**	**420**	**230**	**1.239**

realopgørelse er udarbejdet på baggrund af vedlagte landinspektøropmåling. Der tages forbehold for fordeling af fællesarealer, p



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Sct. Mogens Gade 7, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Projektejendom
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	*Areal*
156 a Viborg Bygrunde	1.216 m²

Arealfordeling

Grundareal	1.216 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		548 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		91 m²
Boligareal		944 m²
Etageareal i alt		1.035 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: beboelse

Fredning / bevaringsværdig
Fredet forhus og bevaringsværdige sidebygninger.

Status på ejendommen Fredet.

Udenomsarealer / området
Enestående beliggenhed i Sct. Mogens Gade
Denne sjældne og smukke ejendom finder man i hjertet af Viborg middelalderby med direkte kig til Viborg Domkirke, der kun ligger 100 m fra ejendommen.
Området er kendetegnet ved den ældre bevaringsværdige bygningsmasse og det smukke, bevaringsværdige gadeforløb.
Ejendommen er beliggende i et område med grønne arealer og byrummenes variation mellem smalle gadeforløb, torve og pladser.
Den gamle landsret og Gråbrødre Klosterkirke med tilhørende indbydende grønne områder er ligeledes beliggende lige uden for døren. Hele området emmer af Danmarks historie.
Byens mest attraktive torv, Nytorv, som bl.a. danner rammen om Snapsting, Jul i Viborg samt mange aktiviteter ligger blot få minutters gang fra ejendommen.
Trods den særdeles centrale beliggenhed, er området fredeligt og roligt. I det skønne solrige gårdmiljø, som ligger i læ af bygningen, kan man på samme tid opholde sig helt ugenert og alligevel midt i byen.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	4 stk.

Der er tilkørsel til ejendommen fra Ll. Sct. Hans Gade. Via en port er der adgang til en pigstensbelagt gårdsplads og en stor åben garage-/porthusbygning med plads til 4 biler. I gården er der P-plads til yderligere 4-6 biler.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Sct. Mogens Gade 7

- opført / ombygget	1520/1970
- bebygget areal	457 m²
- etageareal	944 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Fredet

Enhed

Sct. Mogens Gade 7, st, th	Etageareal	259 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Sct. Mogens Gade 7, st, tv	Etageareal	198 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Sct. Mogens Gade 7, 1, th	Etageareal	198 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Sct. Mogens Gade 7, 1, tv	Etageareal	259 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Enhed

Sct. Mogens Gade 7, 2	Etageareal	30 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	*Type* Boligareal	*Afskrivning* Nej

Bygning nr. 2 - Sct. Mogens Gade 7

- opført / ombygget	1970
- bebygget areal	91 m²
- etageareal	91 m²
- antal etager	1

Enhed

Sct. Mogens Gade 7 overdækket parkering	Etageareal	91 m²
Enhed til parkering af flere end to køretøjer i tilknytning til boliger	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Specifikation, øvrige bemærkninger
Arealer ifølge BBR:
Lejlighed 1, st. tv.: 198m2
Lejlighed 2, st. th.: 259m2
Lejlighed 3, 1. th.: 198m2
Lejlighed 4, 1. tv.: 259m2
Lejlighed 5, 2.: 30m2
Kælderplan 159m2
Se tegningsmateriale

Ejendommen, øvrige bemærkninger
De oplyste arealer er BBR arealer. Bemærk, at der er en mindre difference mellem BBR arealer og landinspektøropmålinger. Landinspektøropmåling fremgår af særskilt side i prospektet. Køber accepterer dette og sælger kan ikke drages til ansvar herfor.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	4.250.000
Grundværdi	2.238.400

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm. Brand Kundecenter Erhverv	173 969 864

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Eftersom forhuset er fredet og de andre bygninger bevaringsværdige gælder der særlige vilkår vedrørende forsikring af ejendommen. Køber skal indhente tilfredsstillende forsikringstilbud.

Energimærke

Ejendommens bygninger er ikke omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Øvrige bemærkninger
Ejendommen er fritaget på grund af fredning.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan 379 T2 Centerområde ved Amtmandskaréen og Nytorv i Viborg

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.10.1860 Dok om skellet
Nr. 2 lyst d. 05.08.1965 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 04.07.1969 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 24.02.1970 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Nr. 5 lyst d. 19.02.1974 Byplanvedtægt
Nr. 6 lyst d. 02.01.1980 Dok om bygningsfredning mv
Nr. 7 lyst d. 21.09.1984 Dok om bygningsfredning mv
Nr. 8 lyst d. 12.10.1984 Lejekontrakt med Girly og Harald Skodshøj,- kan aflyses
Nr. 9 lyst d. 23.10.1985 Dok om bygningsfredning mv (bevaringsdeklaration)
Nr. 10 lyst d. 09.09.1997 Dok om bestemmelser til sikring af træer

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	103.950	0
Andre lejemål	4.200	0
I alt årlig leje	108.150	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	22.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	22.500.000
Handelsomkostninger anslået	136.850
Anslået kapitalbehov	22.636.850

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Renovation / miljøafgift:		
Renovation, skadedyr mm		10.311
Renholdelse / vicevært:		
Saltning/snerydning	4.915	
Grøn vedligehold	26.000	
Sum		30.915
Administration:		
Administration		12.750
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		53.581
Varmeudgift 2024, betales af lejer v/udlejning, pt. 1 lejer		100.354
Varmeregnskab		10.325
Fælles kloak/vand		11.765
I alt, anslået		230.001

Øvrige bemærkninger

Da forhuset er fredet opkræves ejer ikke grundskyld.

Administration kr. 12.750 dækker over vicevært og renholdelse indvendigt.

Ejendommen er omfattet af Forfald-pr-år ordningen, der administreres af BYFO. Ordningen giver særlige mulgheder for skattefradrag for vedligeholdelse og forbedringer. Reguleret tal for 2024 fradraget er kr. 444.139,-

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	108.150	108.150
Udgifter		
Driftsudgifter	230.001	230.001
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-121.851	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-121.851	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-121.851

- skattevirkning ved 25,80%	-31.437
I alt	-90.413

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	22.500.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	136.850
Kontant anskaffelsessum	22.636.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	22.500.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	136.850
Handelsomkostninger inkl. moms	136.850

TEGNINGER OG KORT

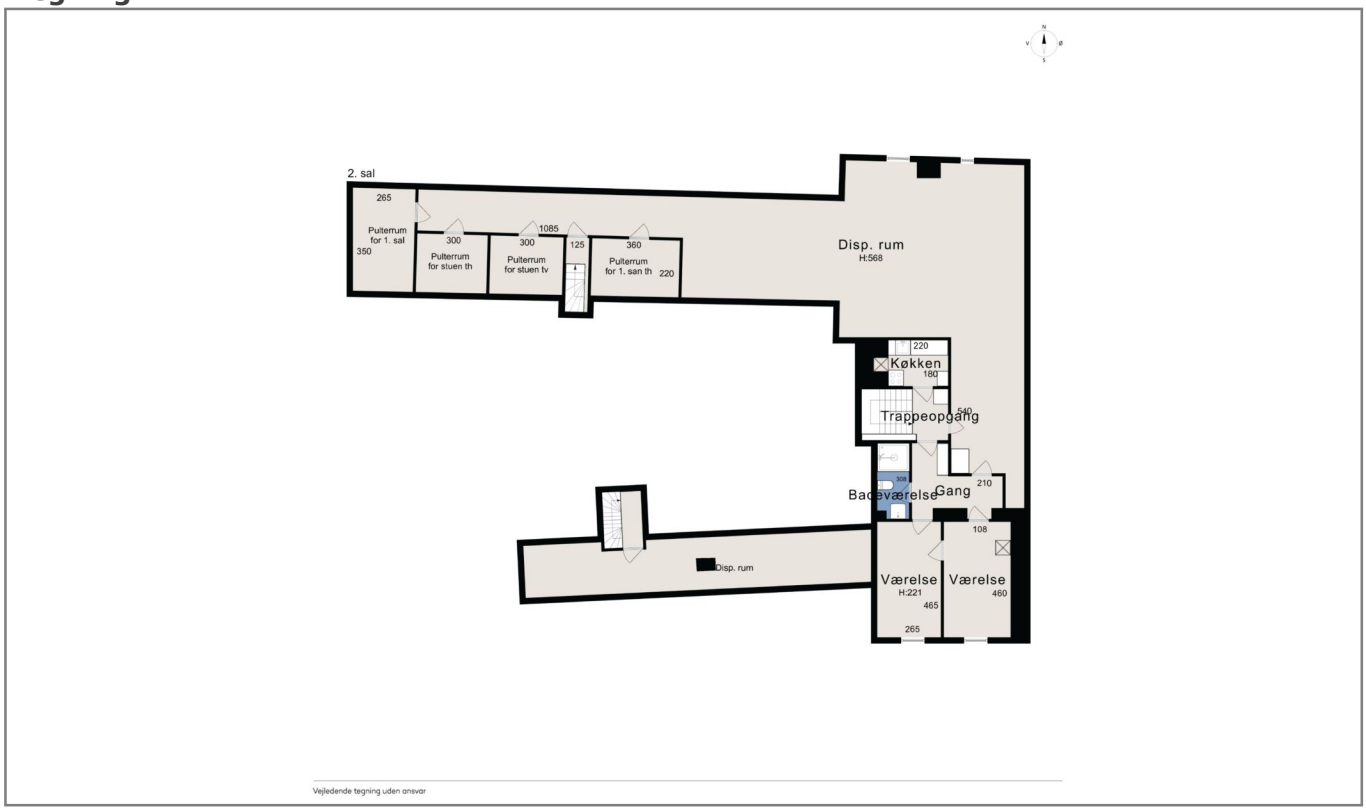
Tegning



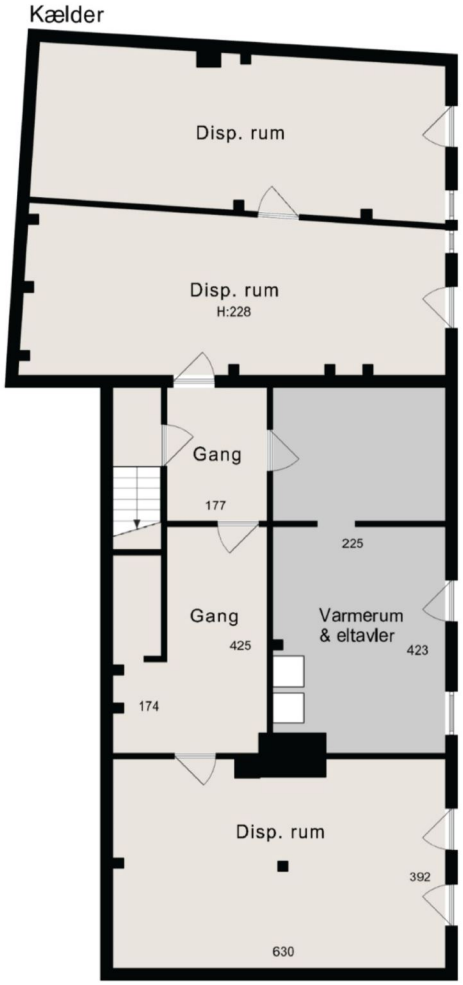
Tegning



Tegning


2. sal
265
Pulterrum for 1. sal
350
300
Pulterrum for stuen th
300
1085
Pulterrum for stuen tv
125
360
Pulterrum for 1. san th
220
Disp. rum
H:568
220
Køkken
180
Trappeopgang
540
Badeværelse
Gang
210
108
Disp. rum
Værelse
H:221
465
265
Værelse
460
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning





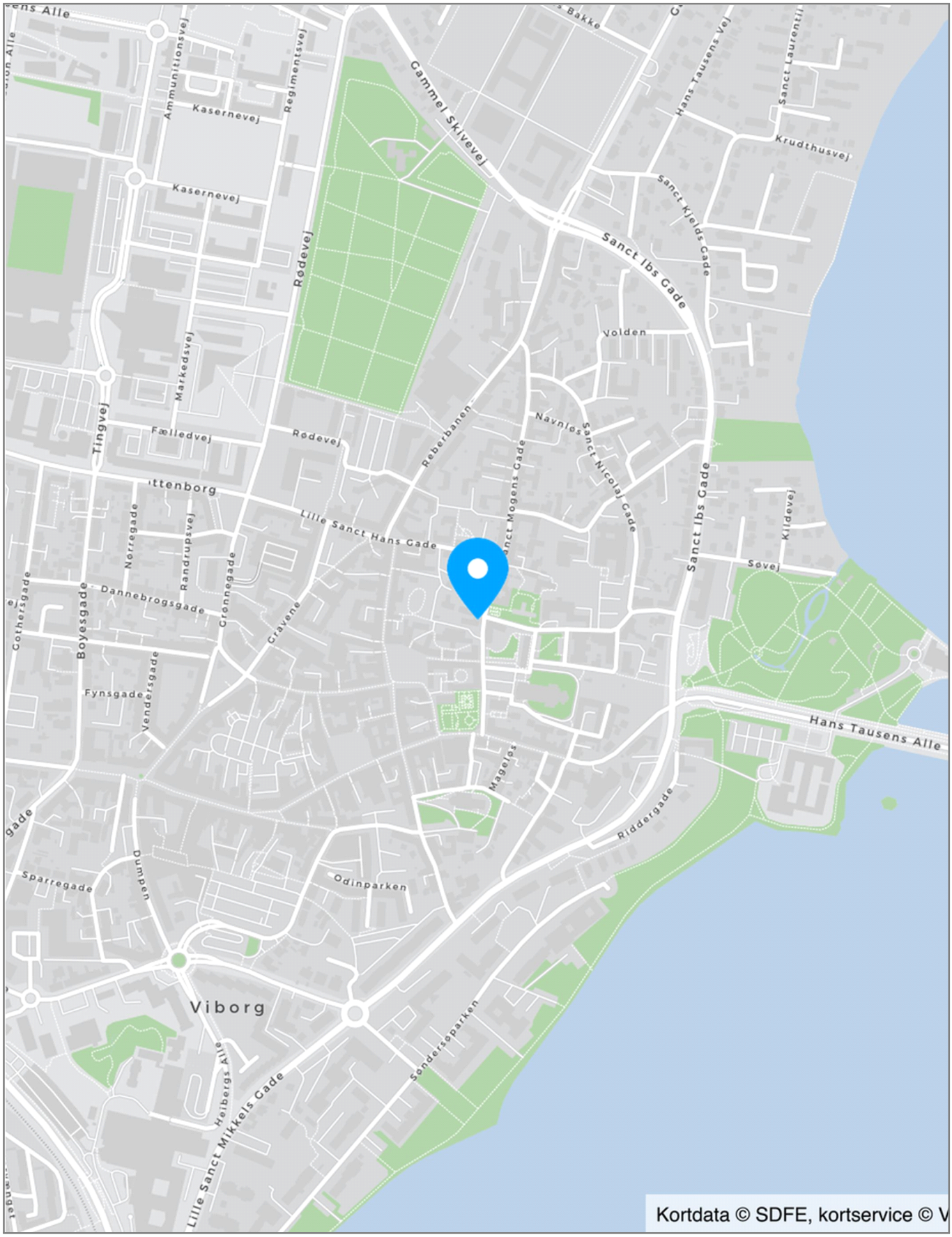
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Kort


Kasernevej
Rødevej
Gammel Skivevej
Sanct Ibs Gade
Volden
Sanct Klelds Gade
Krudthusvej
Hans Tausens Vej
Markedsvej
Tingvej
Fælledvej
Reberbanen
Navnløs
Sanct Nicolai Gade
Lille Sanct Hans Gade
Kildevej
Søvej
Hans Tausens Alle
Norregade
Randrupsvej
Grønnegade
Cravene
Boyesgade
Dannebrogsgade
Fynsgade
Vendersgade
Magelys
Riddergade
Sparregade
Dumpen
Odinparken
Viborg
Søndersparken
Heibergs Alle
Lille Sanct Mikkels Gade
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Sct. Mogens Gade 7, st. tv.	198	103.950	525			
I alt			198	103.950		0	0	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
5	Sekundært areal			4.200				
I alt			0	4.200		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	198	103.950	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0	4.200	0	0	0
Lejemål i alt	198	108.150	0	0	0

KONTAKTINFORMATION



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

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2
8800 Viborg

Telefon: 70608887
E-mail: viborg@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Åbningstider

Mandag	09.00 - 17.00
Tirsdag	09.00 - 17.00
Onsdag	09.00 - 17.00
Torsdag	09.00 - 17.00
Fredag	09.00 - 17.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale