

REAL



Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	92
Kontantpris	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.363	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1907/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **492250370**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Klassisk ejerlejlighed med sjæl og charme i hjertet af Viborg

Velkommen til denne smukke og klassiske ejerlejlighed, beliggende helt centralt i Viborg – med byens liv, caféer, indkøb og kulturelle tilbud lige uden for døren.

Lejligheden er en stor og indbydende 3-værelses, der emmer af herskabelig stemning. Her bydes du velkommen af højt til loftet, smukke stukdetaljer og to elegante stuer en suite, som giver et fantastisk lysindfald og skaber ideelle rammer for både ophold, spisesstue og gæstebesøg.

Boligen rummer derudover et godt soveværelse, et selvstændigt køkken samt et badeværelse med toilet. Planløsningen er klassisk og velfungerende, og lejligheden fremstår i pæn og velholdt stand, hvor den oprindelige stil er bevaret med respekt for ejendommens historie.

Ejendommen er en flot, klassisk byejeendom, der understreger den charmerende atmosfære og den attraktive beliggenhed midt i Viborg centrum.

En ideel bolig til dig, der ønsker en lejlighed med karakter, charme og en central beliggenhed i en af Viborgs mest eftertragtede områder.

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: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026

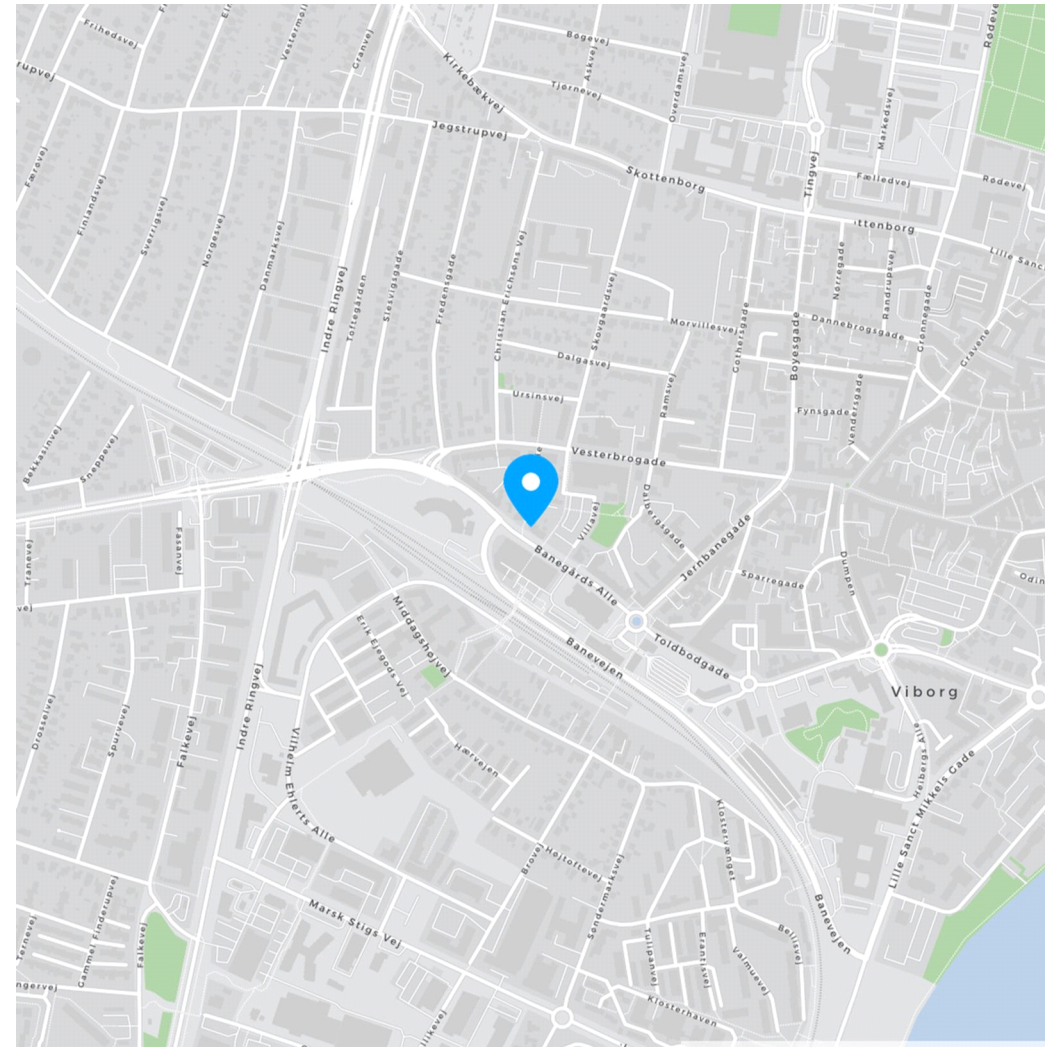
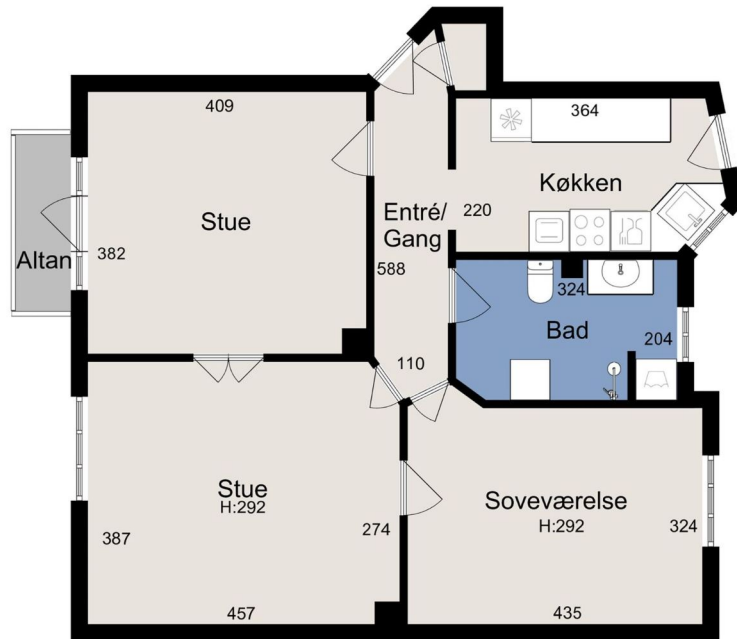




Adresse: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 7 am Viborg Markjorder m.fl.
BFE-nr.: 380542
Ejl.nr.: 13
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentligt vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1907/1985

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 90 m²
- heraf boligareal: 90 m²
BBR-boligareal: 92 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.286.000 kr.
Grundværdi: 440.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.028.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 352.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.12.1909 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 01.07.1965 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 02.07.1999 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Jyllandsgade 11-13, Viborg

Lokalplan 143

Trapper, lofts, kælder, skarnks.rum og halvtag er fællesrum.

Ejendommen har en bevaringsværdi 4.

Tilbehør:

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

Kogeplade: Siemens
Indbygningsovn: Siemens
Emhætte: Gorenje
Køleskab: Blomberg
Opvaskemaskine: Blomberg
Vaskemaskine: Hoover

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Reparation af tag

Ejerforeningen forventer på et tidspunkt reparation af tag, herunder nyt undertag, dampspærre og isolering. Omkostningen hertil forventes ikke at kunne dækkes af ejerforeningens budget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.324 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at lejlighed har været udlejet i 2024.
Aconto varme 850 kr. pr måned.
Aconto vand 250 kr. pr. måned.

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 salgsoptstillingens 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.

Adresse: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.247	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	4.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerforening	kr.	18.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	7.400
Genbrugsgebyr	kr.	945	Indflytningsgebyr til ejerforeningen jf. ejerlejlighedsskema	kr.	500
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	1.111.350
Ejerudgift i alt 1 år		28.357			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.942 md./ 71.304 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.788 md./ 57.457 år v/25,80%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Jyllandsgade 13, 1. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250370
Ejerudgift/md.: kr. 2.363

Dato: 23.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal.

Tinglyst fordelingstal: 1/16

Adm. fordelingstal: 1/16

Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev/Skadesløsbrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles have og gårdmiljø.

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.

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