

REAL



Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	128
Kontant	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.013		
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **492260139**

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: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026



Velkommen til denne skønne og gennemførte ejerlejlighed beliggende centralt i attraktive Sct. Mogens Gade i Viborg.

Her får du en bolig, hvor der virkelig er kræset for detaljerne, og hvor kvalitet og æstetik går hånd i hånd. Lejligheden er gennemgribende moderniseret fra top til tå og fremstår fuldstændig indflytningsklar – lige til at flytte ind i for den nye ejer.

Boligen byder på et elegant og indbydende udtryk med smukke sildebensparketgulve, der går igen og skaber en rød tråd gennem hele lejligheden. Det stilrene køkken fremstår moderne og funktionelt med gode arbejdsforhold og et flot design, der passer perfekt ind i boligens helhed. Badeværelset er ligeledes opdateret i lækre materialer, og derudover får du et ekstra gæstetoilet – en sjælden og eftertragtet detalje i lejligheder.

Lejligheden rummer hele tre gode soveværelser, hvilket gør den ideel til både børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor eller dem, der ønsker ekstra plads.

Fra svalegangen er der plads til et hyggeligt cafébord, hvor morgenkaffen kan nydes i rolige omgivelser. Som en ekstra bonus medfølger egen carport – en stor fordel i en central beliggenhed som denne.

Alt i alt får du her en yderst velindrettet og smagfuld lejlighed med en attraktiv placering i Viborg – perfekt til dig, der ønsker en bolig, hvor der ikke er gået på kompromis med hverken kvalitet eller komfort.

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: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026

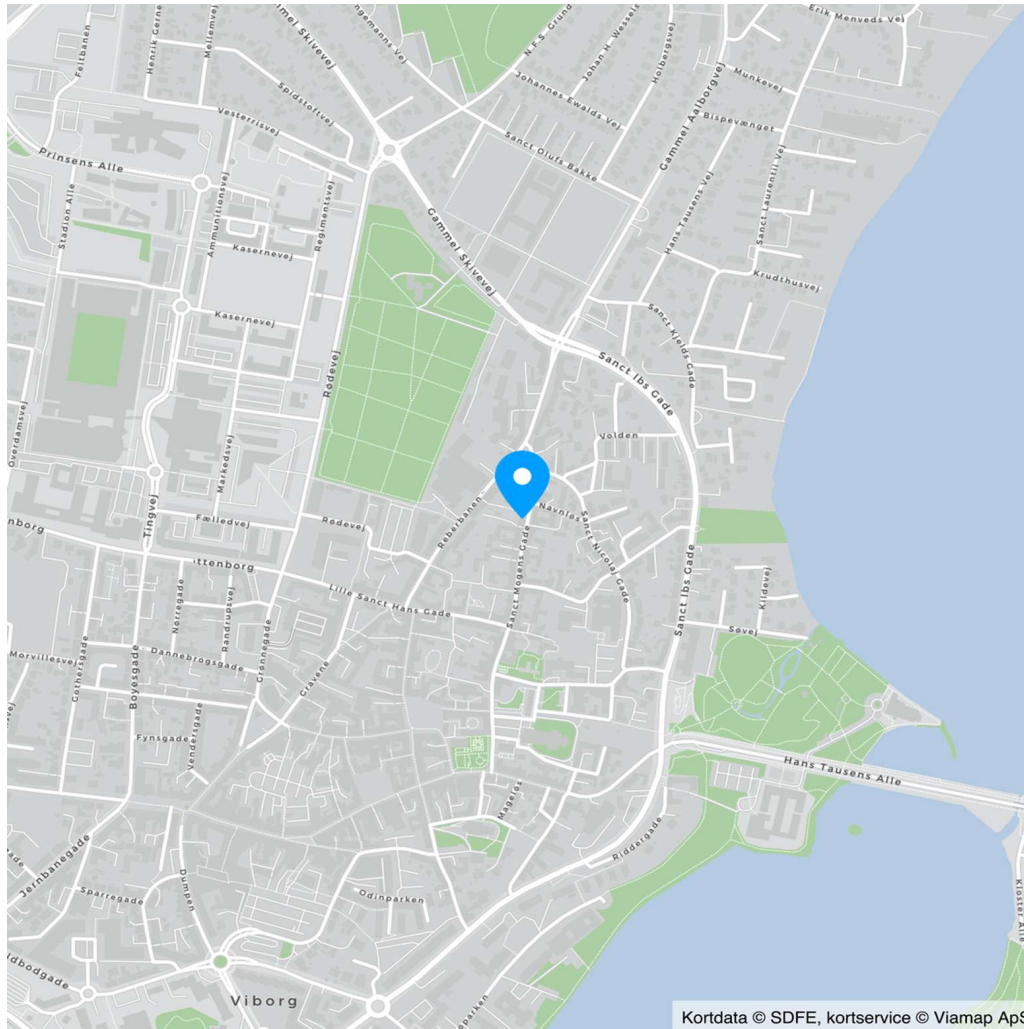




Adresse: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	45 Viborg Bygrunde
BFE-nr.:	384622
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.697.000
Grundværdi:	601.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.357.600
Grundlag for grundskyld:	480.800

Arealer**

Tinglyst areal:	131 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	128 m ²
Heraf Adgangsareal 5	3 m ²
BBR-boligareal:	128 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: 24.09.1884 - Dok om indskrænkning af en trappe
- Nr. 2: 21.09.1892 - Dok om vinduesret
- Nr. 3: 05.06.1918 - Dok om naboforhold mv
- Nr. 4: 28.02.1978 - Vedtægter for ejerforening, "Aladdin", Resp lån i off midler 69_VF_6
- Nr. 5: 17.03.1971 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 03.02.1986 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler 69_VF_6

Planer

Kommuneplan VIBM.B4.01 - Viborg Midtby Blandede boliger
Lokalplan LP14A - Boligområde i Viborg Bymidte

Tilbehør:

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

Alle hvidevarer i lejligheden medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.947 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Varmeforbruget for 2025 er ikke retvisende da sælger har ikke beboet lejligheden.

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 C



Adresse: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.924	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.529	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Genbrugsgebyr, anslået	kr.	850	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.825
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	2.616.275
Ejerudgifter til ejerforeningen	kr.	18.732			
Vedligeholdelse til ejerforeningen	kr.	16.020			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.155			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.226 md. / 170.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.395 md. / 136.746 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Sct. Mogens Gade 35, 1. 1, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 492260139
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 10.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Aladdin
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /
Tinglyst: 12 / 100
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fælles gårdhave

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