



REAL

Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	94
Kontantpris	3.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.322		
Byggeår/ombygget	1928/2024		

Sagsnr. **492250041**

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: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Ejerlejligheden er højt beliggende i forhold til gadeplan, hvilket giver en flot udsigt over omgivelserne. Når du træder ind, mødes du af en fælles og yderst præsenterabel hall, der fungerer som elegant adgangsportal til flere lejligheder. Lejlighedens 151 kvadratmeter, hvoraf 70 kvadratmeter er i kælderplan i boligstandard. På stueplan finder du en entré, et køkken med spiseplads samt adgang gennem dobbeltvitruinødøre til en rummelig stor stue. Herudover er der et værelse med skabe samt et badeværelse med bruser og toilet. I kælderplan er der et gangareal med flere anvendelsesmuligheder, to disponible rum, et vaskerum samt endnu et badeværelse med bruser og toilet. Dertil kommer depotrum i kælderen, stort fællesrum eller gildesal samt rum til opbevaring af cykler og barnevogne. Endvidere har alle lejligheder adgang til egne eller fælles solterrasser, parkeringspladser og en el-ladestander placeret over for ejendommen, og der er mulighed for at tilkøbe egen parkeringsplads. Trods den centrale beliggenhed opleves en overraskende ro og stilhed, hvor byens travlhed forsvinder, og en atmosfære af fred og harmoni træder frem.

Ejendommen blev oprindeligt opført i 1928 efter tegninger af arkitekten Søren Vig-Nielsen, en af de mest toneangivende repræsentanter for 1900-tallets arkitektur i Viborg. Han har sat et markant præg på flere karakteristiske Viborg-bygninger, herunder Generalkommandoen, Viborg Teater, Danske Bank, Søndermarksskolen og det gamle el-værk. I 2024 har ejendommen gennemgået en nænsom, men omfattende renovering, der har løftet kvaliteten til et højt niveau. Mange af de originale detaljer og materialer er bevaret, hvilket giver ejendommen sin oprindelige, herskabelige æstetik, som smukt fusionerer med nutidens komfort og stil. Det ses blandt andet i den smukke, originale træfacadedør, de høje småsprossede vinduer og kobberinddækninger.

Indvendigt præsenterer de højloftede rum med en loftshøjde på 3,25 meter i stueplan, en tidløs charme med smukt udskårne lister, paneler og karme, gulve i sildebensparket og egeplankegulve, samt høje småsprossede vinduer, der både tilføjer elegance og lader rigeligt med naturligt lys strømme ind, hvilket skaber en lys og luftigt atmosfære.

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: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

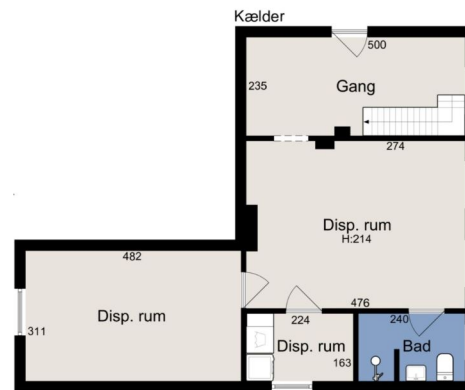
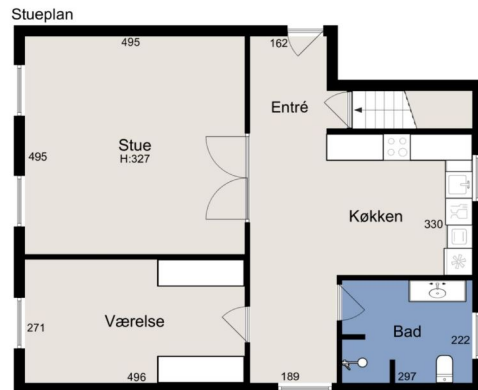
Dato: 22.12.2025



Adresse: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

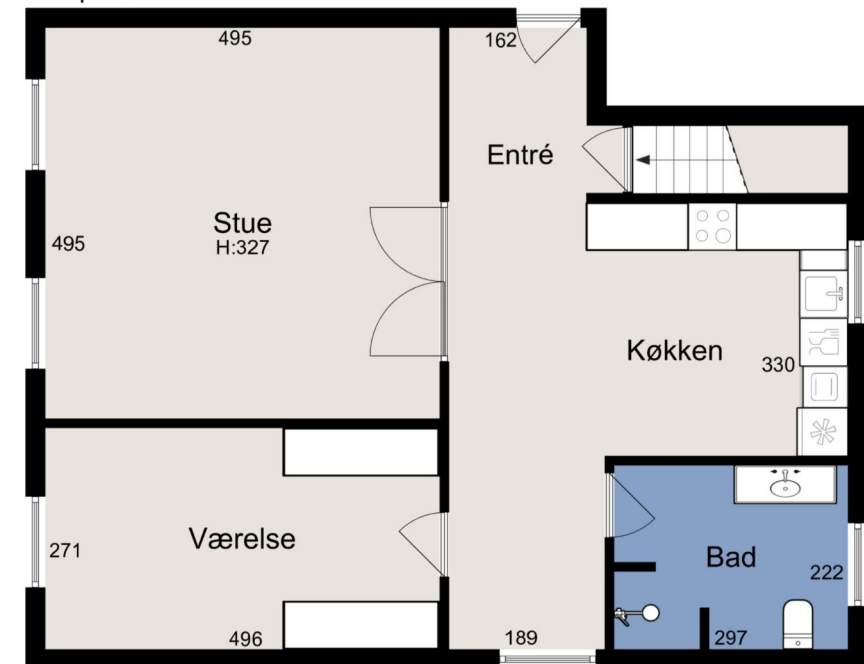
Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

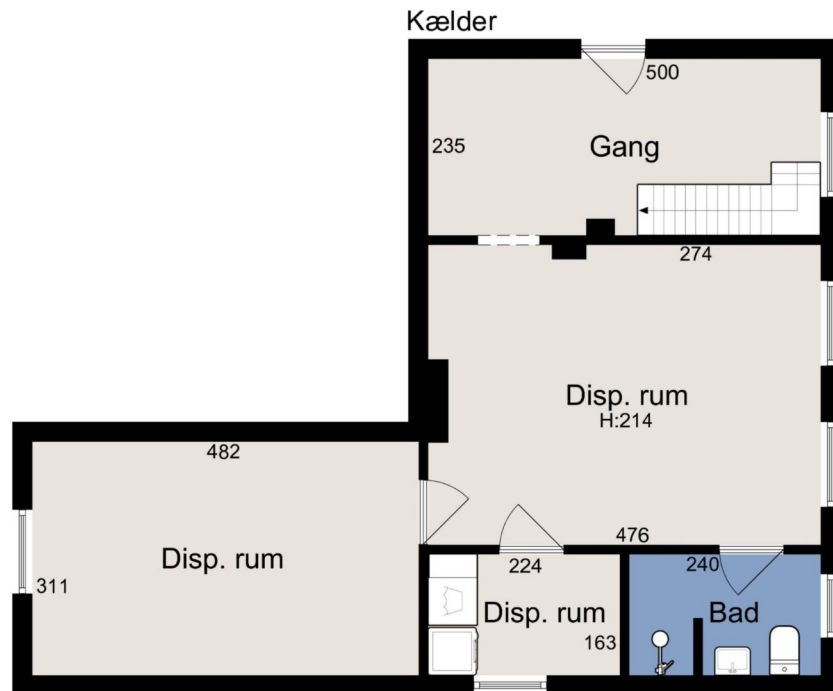


Vejledende tegning uden ansvar

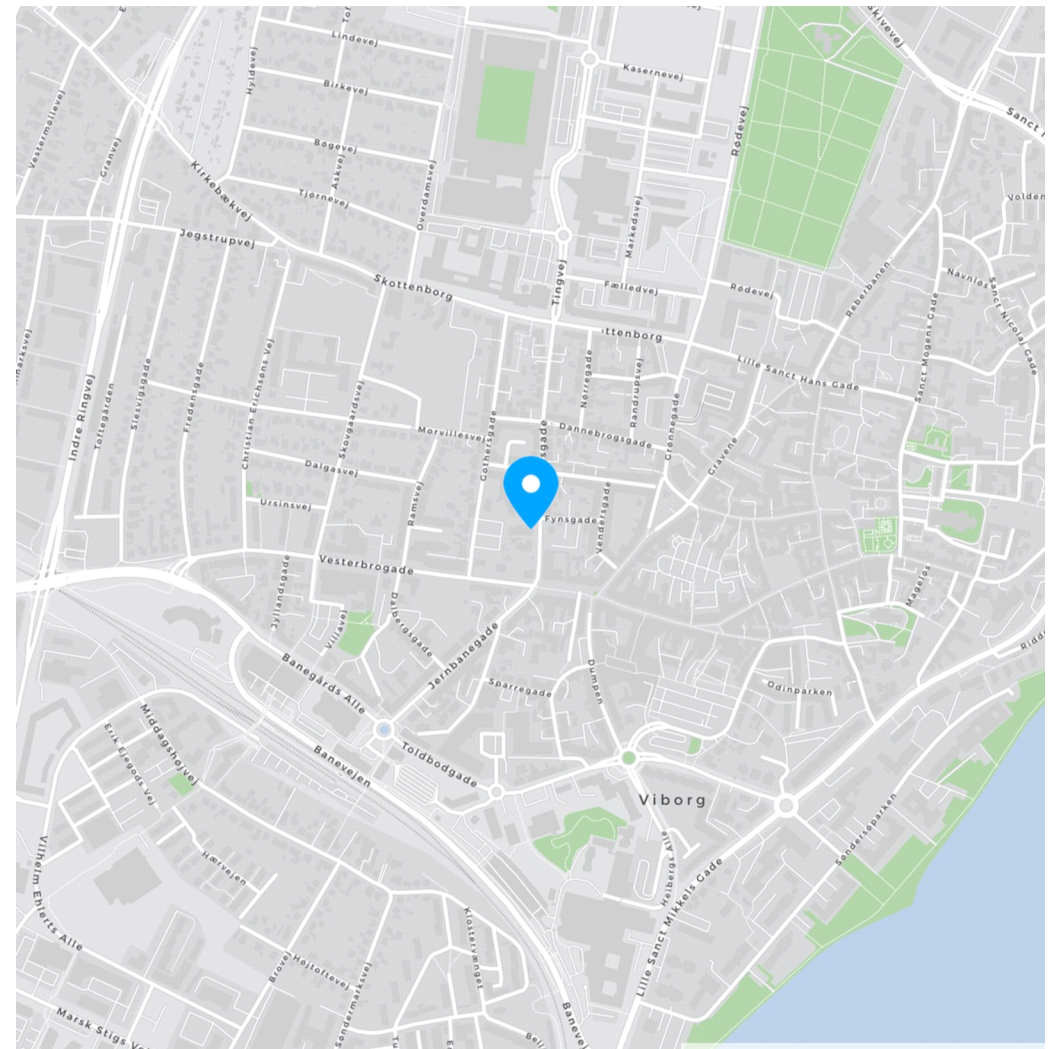
Adresse: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	197 dh Viborg Markjorder
BFE-nr.:	100774174
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1928/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.550.000 kr.
Grundværdi:	755.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.840.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	151 m ²
- heraf boligareal:	81 m ²
- heraf areal til kælder:	70 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	35 m ²
- Andel af fælles-/og	22 m ²
adgangsareal kælder:	13 m ²
- Andel af fælles-/og	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.08.1905	Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 26.01.1927	Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 25.05.1968	Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 19.09.2003	Tillægstekst Dok om parkeringspladser mv
Nr. 6 lyst d. 07.07.2024	Deklaration om intern trappe mm.
Nr. 7 lyst d. 14.10.2024	Vedtægter for Ejerforeningen Boyesgade 3
Nr. 9 lyst d. 14.11.2024	Deklaration om brugsret mm

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade med indbygget emhætte: Silverline
Indbygningsovn / kombiovn: Siemens
Opvaskemaskine: Bosch
køle-/fryseskab: Blomberg
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da ejendommen ikke er opført endnu.
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er anslået, da de foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen endnu ikke foreligger. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er anslået. 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.

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.

Fællesudgifter.

Fælles udgifterne er anslået.

Ejendommen har bevaringsværdi 2



Adresse: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.484	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Fællesudgifter anslået	kr.	15.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Grundskyld anslået	kr.	6.946	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.850
Ejendomsbidrag	kr.	3.000	I alt	kr.	3.720.900
Ejerudgift i alt 1 år		39.861			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.892 md./ 238.699 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.938 md./ 191.255 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% 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: 22.12.2025
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: Boyesgade 3, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 492250041
Ejerudgift/md.: kr. 3.322

Dato: 22.12.2025

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: fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 147/905

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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