

REAL



Gotlandsvej 34, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.964	Grund m ²	829
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **492260276**

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: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026



Flot og velholdt villa med stor dobbeltgarage

Velkommen til denne indbydende villa i ét plan, som byder på en god og funktionel indretning, flotte opdateringer og en skøn beliggenhed på en lukket og stille villavej.

Boligen fremstår særdeles pæn og velholdt – både ude og inde – og med det nyere tag får man en villa, hvor flere af de større vedligeholdelsesopgaver allerede er taget hånd om.

Husets naturlige samlingspunkt er det flotte køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med den hyggelige stue. Her får familien et dejligt og lyst opholdsrum med god plads til både hverdagsliv, madlavning og hyggelige stunder med familie og venner.

Boligen rummer desuden et godt soveværelse samt hele tre børneværelser, hvilket giver gode muligheder for den pladskrævende familie. Hertil kommer hele to flotte badeværelser, som understøtter en velfungerende hverdag.

Udenfor fortsætter det gode indtryk. Ejendommen ligger på en lukket og rolig villavej, hvor omgivelserne indbyder til et trygt og afslappet familieliv. Til ejendommen hører desuden en stor dobbeltgarage, som giver masser af plads til biler, hobby, opbevaring og familiens øvrige behov.

En villa, der i høj grad skal opleves – her får man en flot og velholdt bolig i ét plan, en attraktiv planløsning med hele fire værelser, to badeværelser, et skønt køkken/alrum og en stor dobbeltgarage.

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: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026



Køkken



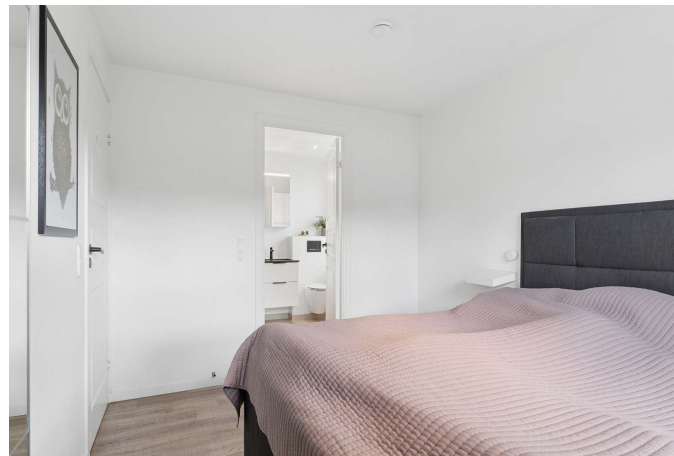
Køkken



Stue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

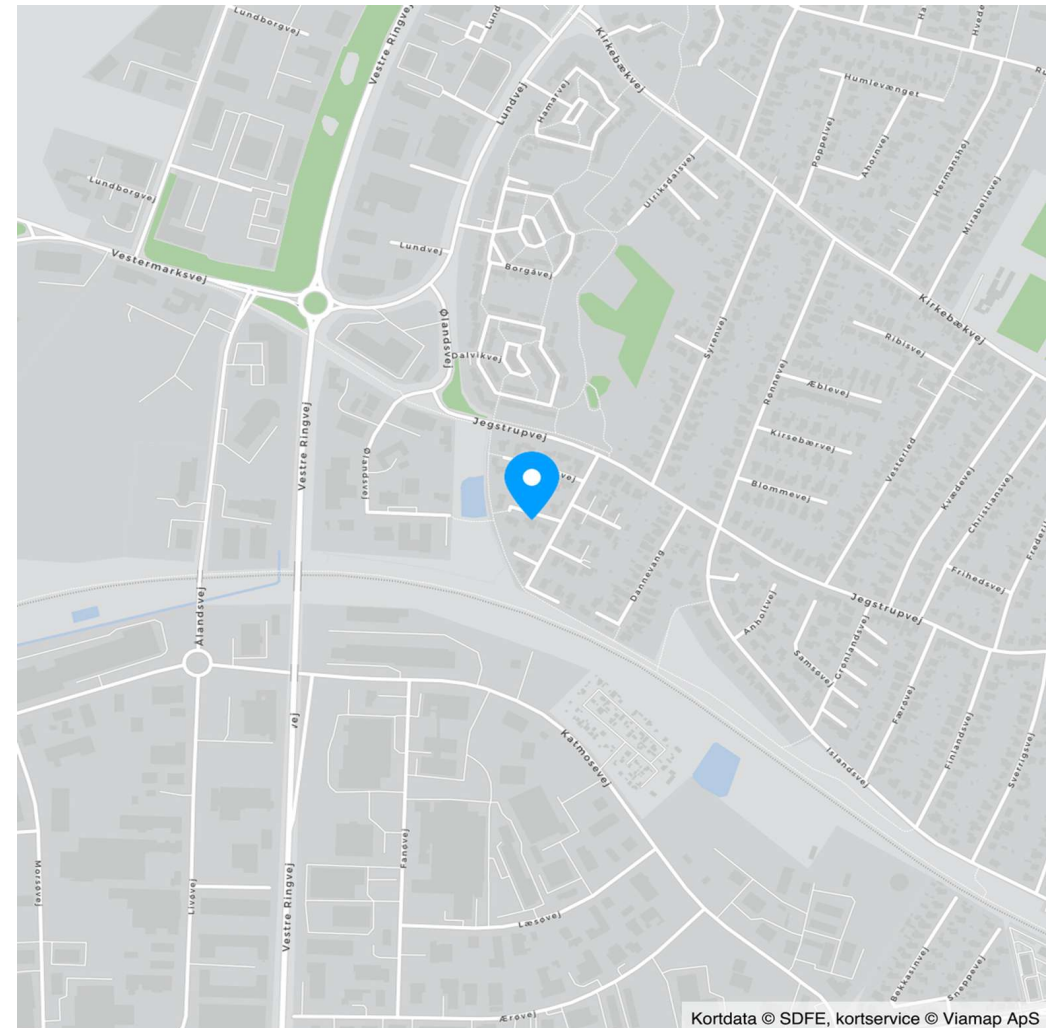
Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





Adresse: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 149æ Viborg Markjorder
BFE-nr.: 5587633
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.840.000
Grundværdi: 677.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.472.000
Grundlag for grundskyld: 541.600

Arealer**

Grundareal: 829 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Øvrige arealer: 18 m²
Garage: 75 m²
Udhus: 7 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 27.10.1977 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, vej mv, godkendelse af bygnings tegninger, antenner mv
- Nr. 2: 19.05.1983 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 15.02.2001 - Anm byrder og hæftelser Dekl om Grundejerforeningen Gotlandsvej

Planer

Kommuneplan VIBNV.B1.01 - Viborg Nordvest Åben-lav boliger
Lokalplan BV042 - Boligområde ved Gotlandsvej i Viborg

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ikea), Ovn (Ikea), Kombi ovn (Ikea), Køleskab (Ikea), Fryser (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.041 Forbrug: 13.091 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.507	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.228	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Ejendomsbidrag i alt 2026	kr.	3.728	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	3.224.117
Husforsikring	kr.	5.104			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.568			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.618 md. / 211.412 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.114 md. / 169.369 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Gotlandsvej 34, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 492260276
Ejerudgift/md.: kr. 1.964

Dato: 20.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.080.000
Nr. 5: hovedstol kr. 138.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Gotlandsvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kloakseparering

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af

Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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