



REAL

Gothersgade 11, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.269	Grund m2	337
Byggear	1910	Energimærke	F

Sagsnr. **492250129**

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: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Charmerende byhus med skøn atmosfære og helt privat gårdhave – Gothersgade 11, Viborg

Velkommen til Gothersgade 11 – et indbydende og charmerende byhus, der emmer af sjæl og hyggelig stemning. Her får du en skøn kombination af fredelige omgivelser, grønne indslag og en super central placering med kort afstand til alt, hvad du har brug for i hverdagen.

Boligen ligger i et attraktivt og etableret kvarter, let tilbagetrukket fra vejen og omkranset af høje træer, der skaber en naturlig og rolig ramme om hjemmet. Her bor du med nem adgang til både skole, indkøb, grønne områder og midtbyens liv – men stadig med en følelse af fred og privatliv.

Indenfor venter en veldisponeret bolig med klassisk indretning, lyse opholdsrum og et lukket køkken. På første sal finder du gode værelser med fine proportioner og masser af naturligt lys. Her er rammerne ideelle til både par, børnefamilier og dem, der ønsker at bo centralt i en overskuelig bolig med karakter.

Den lukkede gårdhave er en lille perle i sig selv – fuldstændig privat og afskærmet, så du kan nyde solen, fordybe dig i en bog eller invitere venner til sommerhygge i helt ugenerte omgivelser. En sjældnen oase midt i byen.

Gothersgade 11 er et sjældent udbudt byhus med den helt rigtige kombination af charme, beliggenhed og potentiale. Her får du både hjem og hverdag til at gå op i en højere enhed – tæt på det hele og med masser af muligheder for at skabe dit drømmehjem.

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: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

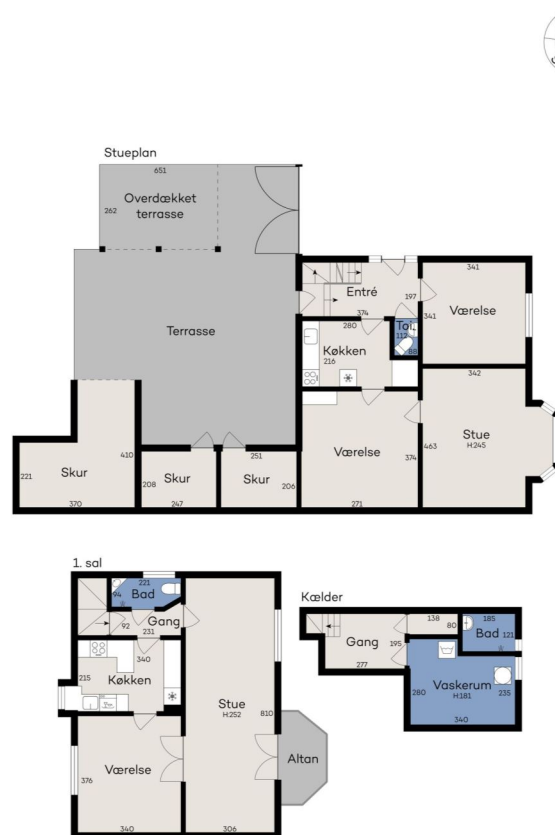
Dato: 23.09.2025



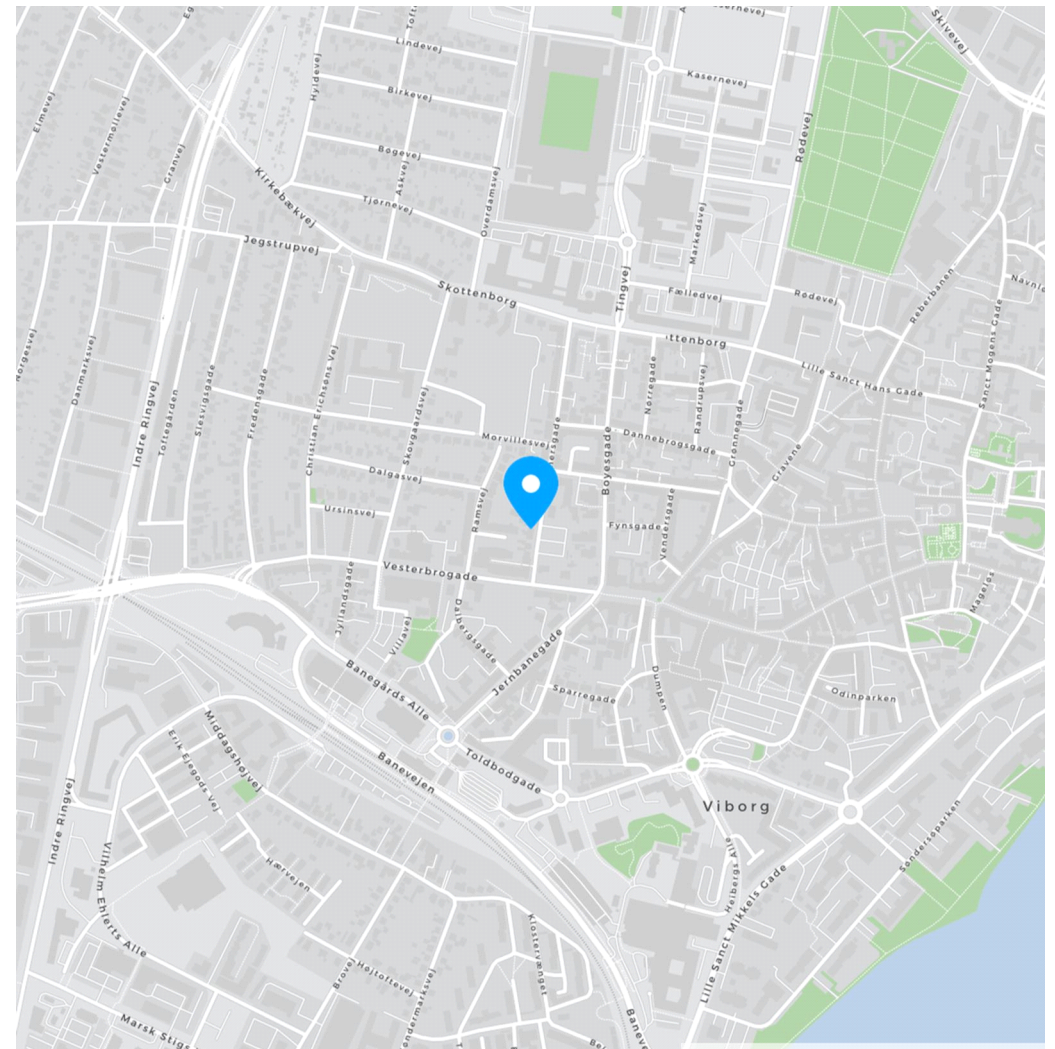
Adresse: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 23.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	196 p Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5588378
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.613.000 kr.
Grundværdi:	576.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.290.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	337 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	24 m ²
Carport:	16 m ²
Udhus:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 08.12.1909 Dok om hegn, hegnsmur mv, forbud mod færdselsret mm
Nr. 2 lyst d. 28.11.1961 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 03.01.2019 Filnavn: 044cf6ca-4abb-4120-ac5a-b88f00a02cf2
Nr. 1 lyst d. 08.12.1909 lbnr. 903379-69 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, forbud mod færdselsret mm
Nr. 2 lyst d. 28.11.1961 lbnr. 4318-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 03.01.2019 lbnr. 1010388660 Filnavn: 044cf6ca-4abb-4120-ac5a-b88f00a02cf2

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Kundecenter Erhverv
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.393 Forbrug: 9.317,10 kWh
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.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Bevaringsværdi 5



Adresse: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.581	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	8.574	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	5.950	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.716.130
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	2.128			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	78			

Ejerudgift i alt 1 år

27.233

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.193 md./ 110.317 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.358 md./ 88.297 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: 23.09.2025
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: Gothersgade 11, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 492250129
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 23.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Scrapværdi varmeunit anslået	14.335	01.07.2025

Køber indgår i lejeaftale med Viborg Varme vedrørende leje af varmeunit. Køber sørger selv herfor ved henvendelse til Viborg Varme.

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
Realkredit Danmark/3,5% Obligationslån	Obligationslån	578.227	578.227	584.098	DKK	3,5	45.400	18,75	3,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn
Kogeplade
Emhætte
Opvaskemaskine
Køleskab

Energimærkning:

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.

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