

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Gerdsvej 2, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>125</b>
Kontant	<b>1.945.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.017</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>743</b>
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **492260224**

---

### RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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: Gersdsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 26.06.2026



### Velkommen hjem – En indflytningsklar perle i Gudekvarteret

Drømmer du om en hverdag, hvor ugeneret familieliv, naturskønne omgivelser og byens puls smelter perfekt sammen? Så velkommen til Nordbyen og et af Viborgs absolut mest populære og børnevenlige kvarterer. Det er her i det eftertragtede Gudekvarter – hvor vejene ikonisk er opkaldt efter de nordiske guder og asynjer som Odin, Thor, Freja og altså også her på Gersdsvej efter den smukke jættedatter og gudinde Gerd – at jeres næste boligkapitel skal skrives. På denne rolige og trygge blinde vej finder børnene hurtigt legekammerater over hækken, og I bosætter jer i et historisk og traditionsrigt område blot et stenkast fra Nørresøs smukke bredder.

Her venter en flot opdateret etplansvilla, som ligger højt og flot på grunden. Den høje placering sikrer jer en fantastisk, ugeneret udsigt over den store baghave helt uden genboer, der kigger ind. Solen holder jer med selskab fra morgen til aften på det grønne græstæppe, og i læ under et flot nøddetræ finder I den hyggelige, sydvendte terrasse. Som en helt særlig bonus kan I på de klare vinterdage, når bladene har lagt sig, nyde et fint kig direkte ned til Nørresø. Indenfor møder I en charmerende 70'er-villa, som løbende er blevet pænt vedligeholdt og renoveret med sans for detaljen, så I blot skal pakke flyttekasserne ud og flytte direkte ind.

Beliggenheden bliver ganske enkelt ikke nemmere eller mere bekvem for børnefamilien. Mens kvarterets gode legeplads ligger lige rundt om hjørnet, har I under en enkelt kilometer til Nordre Skole, og både daginstitutioner og det tekniske gymnasium er endnu tættere på. Med Katedralskolen, gode indkøbsmuligheder og Viborgs stemningsfulde midtby lige ved hånden mangler I aldrig noget i hverdagen. Gersdsvej 2 er den sjældne kombination af en indflytningsklar bolig, en solrig oase af en have og en af Viborgs absolut mest efterspurgte adresser.

Gå ikke glip af chancen for at opleve denne fantastiske ejendom og den helt særlige atmosfære i Gudekvarteret med jeres egne øjne. Book en fremvisning allerede i dag!

### 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: Gerdsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

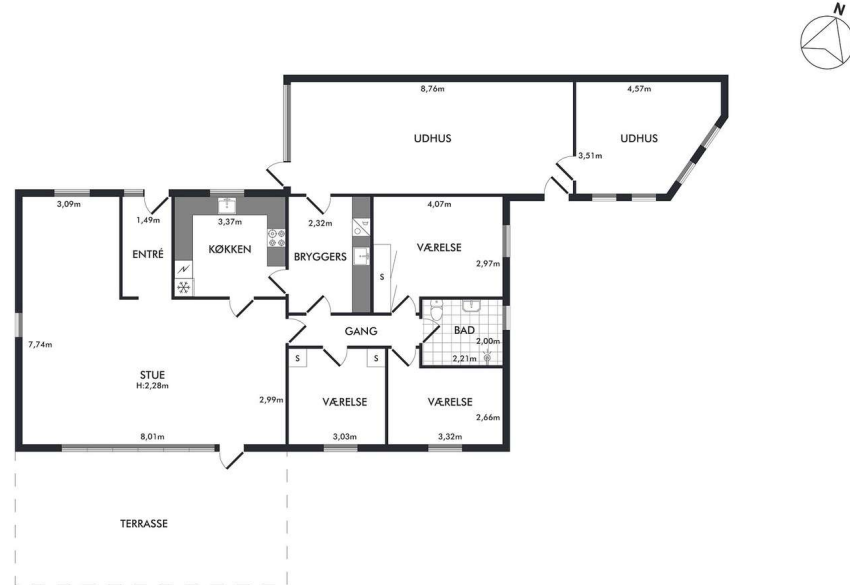
Dato: 26.06.2026



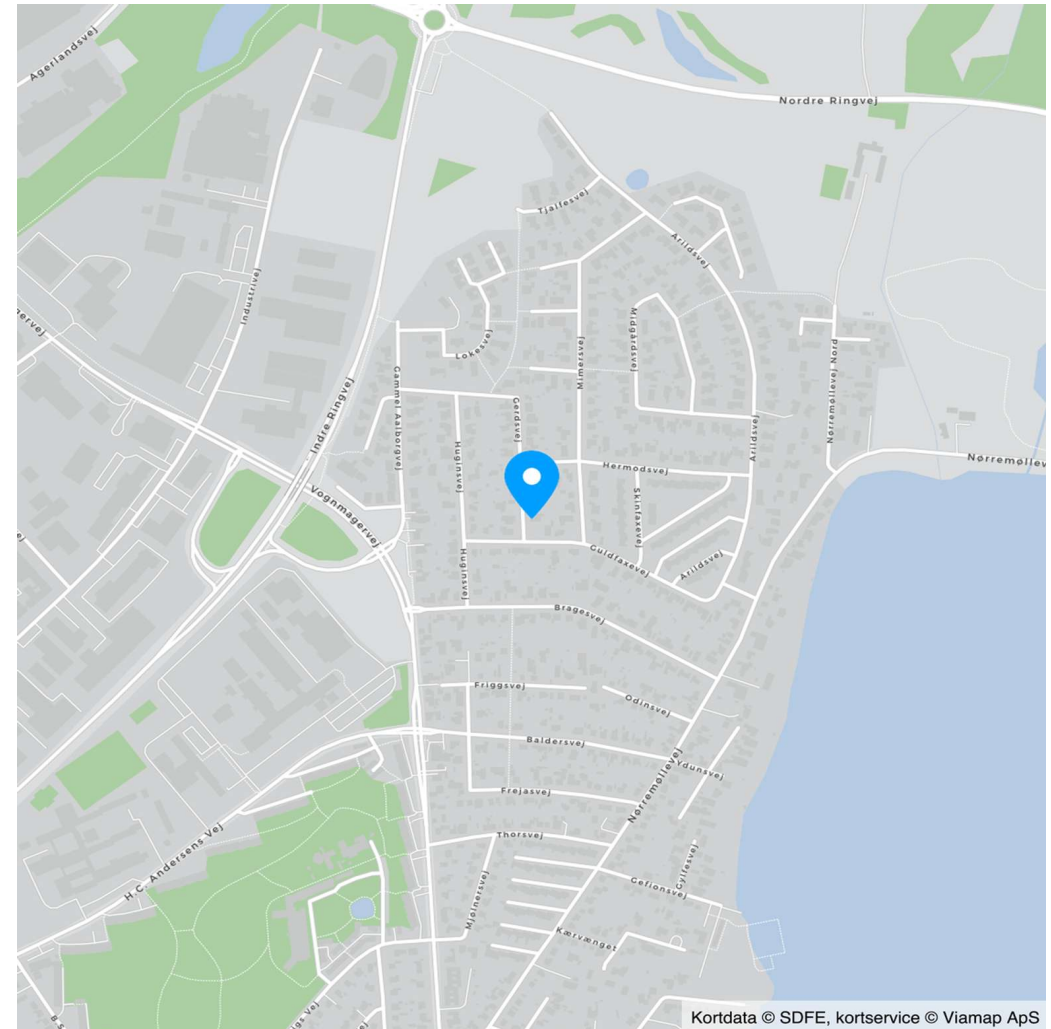
Adresse: Gardsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 26.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gerdsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 394m Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5590881  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.815.000  
Grundværdi: 862.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.452.000  
Grundlag for grundskyld: 689.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 743 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 125 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 23 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.04.1950 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 02.12.1964 - Dok om fri udsigt, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 23.04.1985 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan VIBNV.B4.03 - Viborg Nordvest Blandede boliger  
Lokalplan BV001 - Nordre bydel "Galgehøjtoft" i Viborg

Tilbehør:

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

(Alle hvidevarer i køkkenet medfølger.), Vaskemaskine (Ukendt.), Tørretumbler (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gærdsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.864 Forbrug: 11.706 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Radiatorer

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Gardsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.405	Kontantpris	kr.	1.945.000
Grundskyld	kr.	7.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Ejendomsbidrag mm i alt 2026	kr.	3.687	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.176	I alt	kr.	1.966.550
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.199			

**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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.596 md. / 127.156 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.488 md. / 101.851 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Gerdsvej 2, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 492260224  
Ejerudgift/md.: kr. 2.017

Dato: 26.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.624.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 214.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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