



REAL

Gothersgade 34, 8800 Viborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	80
Købspris	965.000	Værelser	3
Boligyldelse	2.800	Byggeår	1984
Forbrugsafh. udgift	833	Energimærke	D

Sagsnr. **492250314**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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 34, 8800 Viborg
Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
Boligyldelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Flot andelsbolig med have og central beliggenhed i Viborg

Velkommen til Gothersgade 34 – en charmerende og velholdt andelsbolig midt i Viborg. Her får du en sjælden mulighed for at bo centralt med både parkering, egen lille have, cykelskur og adgang til hyggelige fællesarealer. Boligen fremstår i flot stand og er lige til at flytte ind i. Her er en god planløsning med lyse rum og en behagelig atmosfære, der indbyder til ro og trivsel.

Andelsforeningen består af kun 12 boliger og er veldrevet med en sund økonomi og et godt fællesskab blandt beboerne. Den månedlige boligyldelse er på blot kr. 2.800,-, hvilket gør denne andel til et attraktivt valg for både singler, par og små familier.

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre – du bor midt i Viborg med kort afstand til indkøb, caféer, grønne områder og offentlig transport. Her får du det bedste fra to verdener: byens liv og den rolige atmosfære i et trykt og overskueligt fællesskab.

En skøn andel i rigtig god stand med lav månedlig ydelse, central placering og alle de bekvemmeligheder, man kan ønske sig – et hjem, der både er praktisk, hyggeligt og fuld af charme.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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 34, 8800 Viborg
Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
Boligydelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025



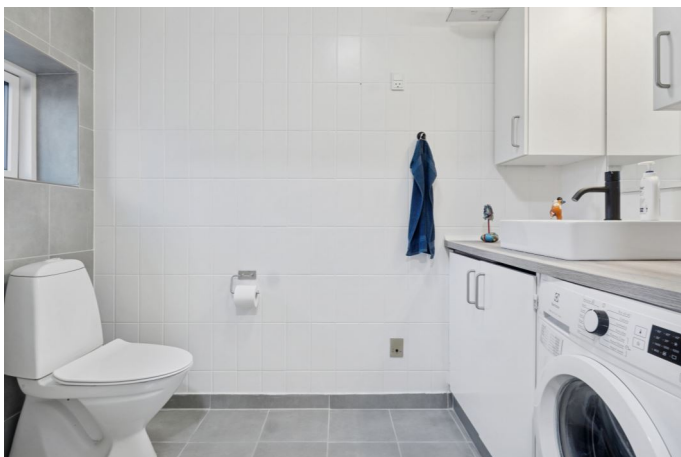
Køkken



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse

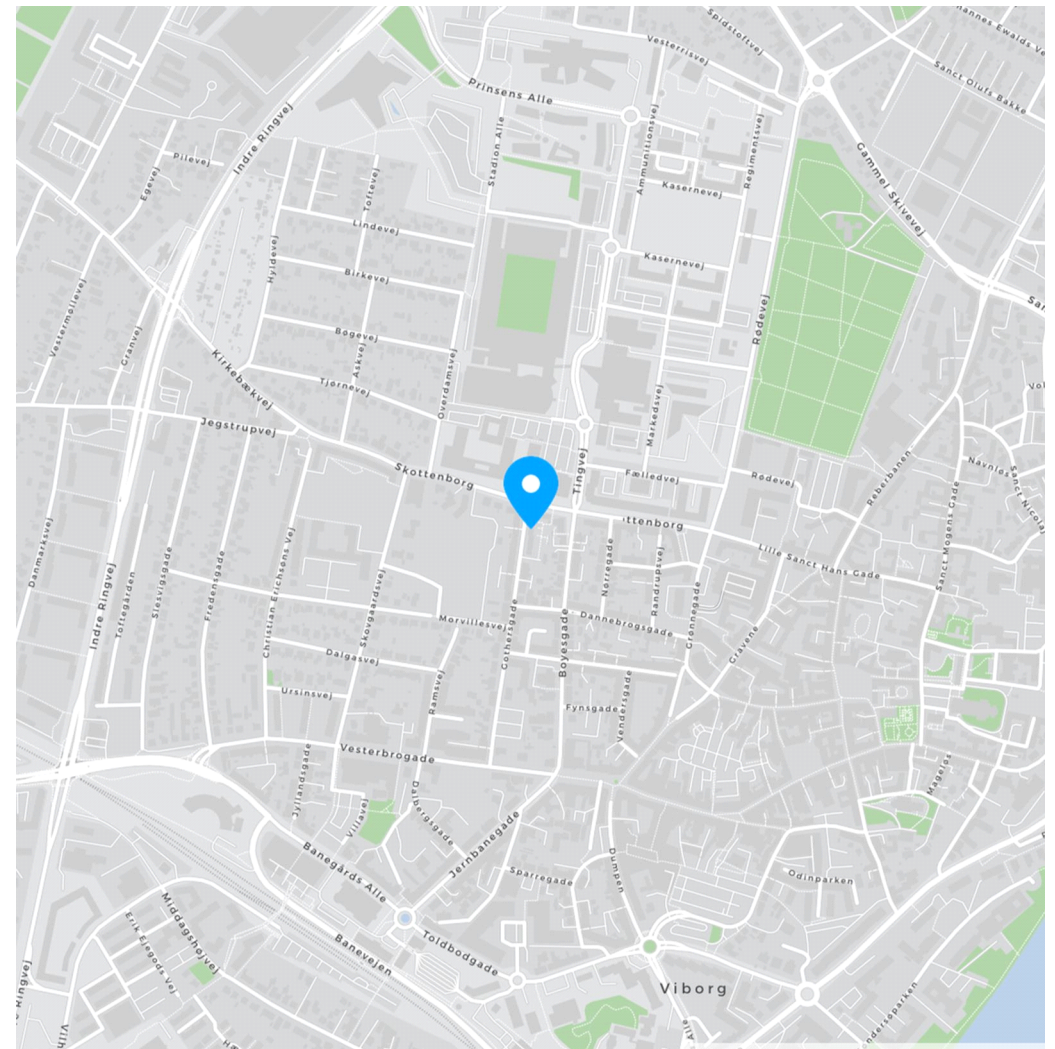


Terrasse

Adresse: Gothersgade 34, 8800 Viborg
Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
Boligydelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gothersgade 34, 8800 Viborg
Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
Boligydelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 196 b Viborg Markjorder
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 1984
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 01.01.2012
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 11.700.000
Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 80 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 928596/11143157
Fordelingstal vedr. boligafgift: 33600/403200

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Indbygningsovn Blomberg, Keramisk kogeplade - Blomberg, Emhætte - mærke ukendt, Køle-/fryseskab - Vestfrost,
Opvaskemaskine - Bosch.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gothersgade 34, 8800 Viborg
Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
Boligydelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alka Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.
Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Gothersgade 34, 8800 Viborg
 Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
 Boligydelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	928.596
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Tillæg vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	36.404
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	965.000
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 965.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 965.000

Maksimalprisen er anslået, eftersom ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysningerne herom. Købsprisen må ikke overstige den endelige maksimalpris.

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 33.600

Boligydelse i alt pr. år kr. 33.600
Boligydelse i alt pr. md. kr. 2.800

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 965.000

I alt kr. 965.000

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrasket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	965.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	46.365
Teknisk pris	kr.	1.011.365



Adresse: Gothersgade 34, 8800 Viborg
Købspris: kr. 965.000

Sagsnr.: 492250314
Boligydelse/md.: kr. 2.800

Dato: 24.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej	Venteliste: er afklaret. Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Husdyr: ____ Ja ☒ Nej	Evt. brugsret og fællesfaciliteter: Fælles have Garage mod betaling, andelsboligforeningen kontaktes for yderligere oplysninger. Desuden fælles have, cykelskur, mindre opbevaringsrum.
---	--	--

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit			897.331	848.904			Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Oplysninger om foreningens gæld er taget fra regnskabet 2024.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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