

Søbakken 118, 8800 Viborg

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**82**
Købspris	**1.280.360**	Værelser	**2**
Boligydelse	**2.397**	Byggeår	**1984**
Forbrugsafh. udgift	**750**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **492260345**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

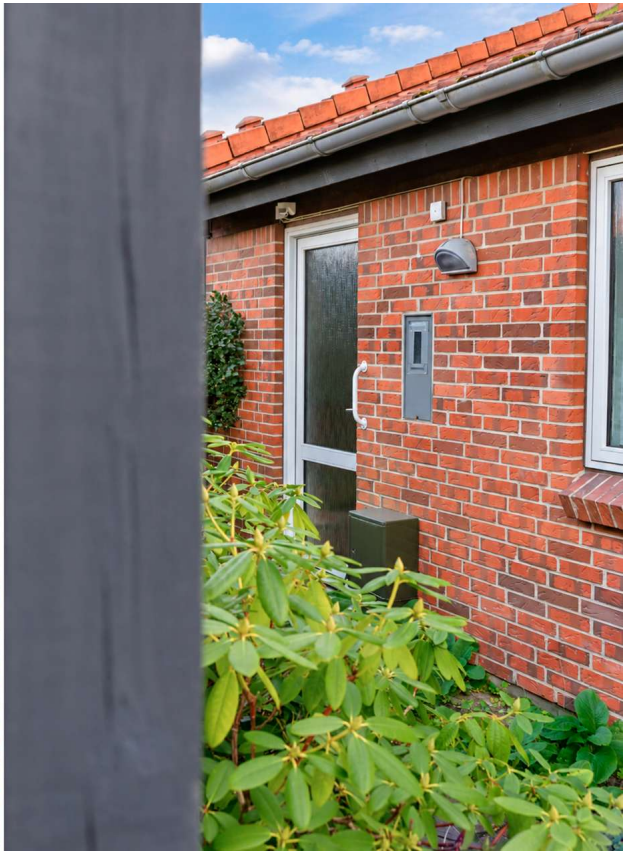
*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026





Attraktiv andelsbolig i sund forening – med sydvendt terrasse, carport og udhus

Velkommen til Søbakken 118 – en indbydende andelsbolig på 82 m², beliggende i en attraktiv og veldrevet andelsboligforening med blot 18 boliger. Foreningen har en sund økonomi og en lav boligydelse, hvilket giver et godt udgangspunkt for en tryg og økonomisk overskuelig hverdag.

Boligen byder på en funktionel og velindrettet planløsning, hvor kvadratmeterne er udnyttet på bedste vis. Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til badeværelset, som er indrettet med bruseniche og behagelig gulvvarme, samt boligens soveværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er den lyse stue, der ligger i åben forbindelse med køkken/alrum. Her får man et dejligt opholdsrum med god plads til både madlavning, hyggelige middage og afslapning. Fra stuen er der direkte udgang til en sydvendt terrasse og have, hvor solen kan nydes dagen igennem. Hertil kommer en praktisk baggang/bryggers, som bidrager til en funktionel hverdag.

Andelsboligerne fremstår generelt flot og løbende vedligeholdte, hvilket blandt andet afspejles i flere større forbedringer gennem årene. Der blev skiftet tag og vinduer i 2009, carportens tag blev udskiftet i 2025, og i 2022 blev der installeret nyt fjernvarmeanlæg.

Til boligen hører desuden brugsret til både carport og udhus, som er placeret bekvemt nærmest lige uden for døren.

Alt i alt får du her en velindrettet bolig i en attraktiv forening med styr på økonomien og de større vedligeholdelsesopgaver. En bolig med en god grundindretning, skønne udearealer og mulighed for at sætte sit helt eget personlige præg og skabe et hjem efter egne ønsker.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

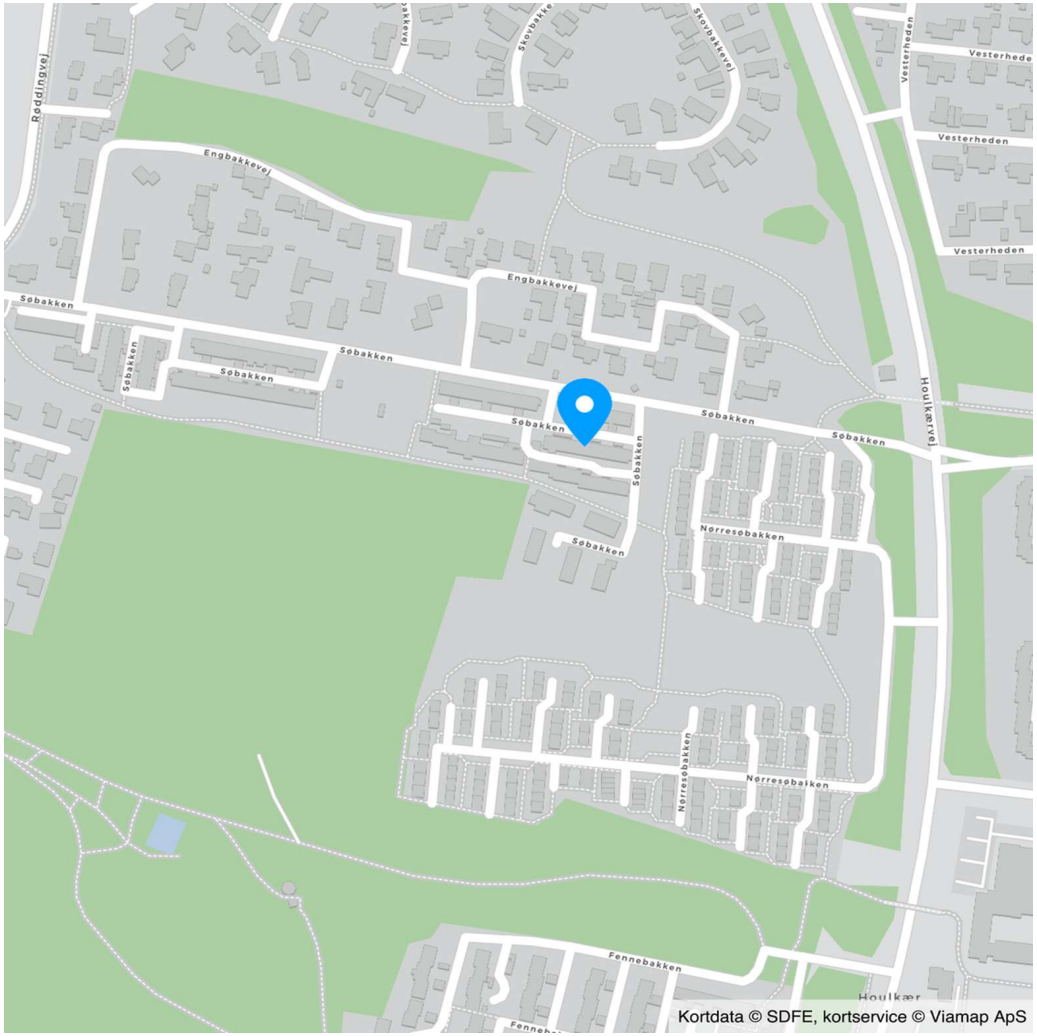
Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026



Alle mål er vejledende



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	613ø Viborg Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	8838274
Opført/ombygget år:	1984
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Offentlig vurdering
Pr.:	31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	29.461.323

Energimærkning: B

Andelsboligen:

Må benyttes til:	beboelse
Andelnr.:	118
Fordelingstal vedr. formuen:	
Fordelingstal vedr. boligafgift:	

Arealer: **

Boligareal i alt:	82 m²

Øvrige arealer:

** 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.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Emhætte

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Køle-/fryseskab , Komfur

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Dok om fælles varmecentral mv.

Planer
Kommuneplan VIBØ.B2.01 - Viborg Øst Tæt-lav boliger
Lokalplan LP11 - Områder ved Kokholmvej, Viborg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 7 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug i 2025 var kr. 10.796.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 Thisted Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.280.360
Forbedringer	kr.	0
Særligt tilpasset inventar	kr.	0
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	1.280.360
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	1.280.360
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	1.280.360

Boligydelse:

Boligydelse	kr.	26.640
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarme-anlæg	kr.	2.128
Boligydelse i alt pr. år	kr.	28.768
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	2.397

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	1.280.360
Pr. adkomsterklæring	kr.	300
I alt	**kr.**	**1.280.660**

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket 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.	1.280.360
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	**kr.**	**1.280.360**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja

Venteliste: Der henvises til vedtægterne § 13
Fremleje: Se vedtægterne §11
Husdyr: Der henvises til husorden.

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Bestyrelsen iværksætter renovering af brandmure mellem boligerne. Udgiften forventes ikke at påvirke boligydelsen. Der henvises til referat for ordinær generalforsamling 2026. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Andelsboligforeningen er placeret i et særdeles fredeligt og attraktivt kvarter lidt øst for Nørresø i Viborg

Foreningen som blev stiftet i 1984 består af 18 andelsboliger (rækkehuse) med 2 typer boliger: 11 stk. på 103 kvm og 7 på 82 kvm, alle i ét plan. Alle boliger har egen carport og mindre gård-have og der er mulighed for tilslutning til Energi-Midts fibernet dvs. bredbånd, TV og telefon.

Brugsret
Carport med udhus og have

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja _X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditlån, fastfor-	Kontantlån		673.145	29,75	Nej	Ingen	
Realkreditlån, fastfor-	Kontantlån		1.271.999	24,67 år	Nej	Ingen	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Søbakken 118, 8800 Viborg
Købspris: kr. 1.280.360

Sagsnr.: 492260345
Boligydelse/md.: kr. 2.397

Dato: 25.11.2026

Offentlig støtte
Foreningen har modtaget offentlig tilskud, som kan kræves tilbagebetalt ved evt. salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med anden andelsboligforening jf. foreningens regnskab 2025. Af denne støtte kan kr. 5.451.848 jf. § 160, i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering
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.

Fordeling af boligafgiften og foreningens Formue
Boligafgiften og Foreningens Formue fordeles efter "det oprindelige indskud", hvilket for nærværende andelsbolig er 4,97%

Skovbyggelinje
Andelsboligforeningen er beliggende indenfor en Skovbyggelinje.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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