

REAL



Søndersøvej 42, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.428	Grund m2	985
Byggeår/ombygget	1947/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **492250272**

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: Søndersøvej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492250272
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Søndersøvej 42, Viborg. Denne charmerende rødstensvilla i tre plan byder på rummelighed og komfort i hyggelige omgivelser. Boligen er nymalet og klar til at flytte ind i.

Du bydes velkommen i entreen med trappe både til 1. sal og kælderplan. Stueplan er familiens naturlige samlingspunkt med et rummeligt køkken, en hyggelig spisesstue og en komfortabel opholdsstue – alle med direkte udgang til terrasseområdet og den velplejede have, hvor der er plads til både afslapning og leg.

På 1. sal finder du to gode værelser samt et rummeligt badeværelse, ideelt til den lille familie eller par, der ønsker plads til både hverdag og fritid.

Kælderplanen byder på bryggers samt flere disponible rum, som kan anvendes efter behov – for eksempel til hobbyrum, hjemmekontor eller opbevaringsplads. Samlet set er dette en flot, velholdt bolig, der kombinerer funktionalitet med en hyggelig atmosfære.

Fra haven har du direkte adgang til et grønt område, perfekte til afslapning og leg. Beliggenheden er ideel med kort afstand til Søndersø og andre grønne områder, hvilket giver mulighed for naturoplevelser og aktive udendørsaktiviteter.

En fantastisk bolig for dig, der ønsker et fredeligt og naturskønt hjem med komfort og nærhed til byens faciliteter. Kontakt os i dag for at arrangere en fremvisning.

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: Søndersøvej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492250272
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 18.11.2025



Udendørs



Trappe



Køkken



Spisestue



Stue



Stue

Dato: 18.11.2025



Adresse: Søndersøvej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492250272
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 bt Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5586083
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1947/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.719.000 kr.
Grundværdi:	980.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.375.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	985 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Carport:	26 m ²
Udhus:	13 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. 30.10.1907 Tillægstekst Dok om færdselsret, ret til lertagning mv
Nr. 2 lyst d. 06.07.1946 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.10.1946 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse

Lokalplan 137 + tillæg 1, er gældende for ejendommen.
Nr. 1 lyst d. 30.10.1907 lbnr. 902783-69 Tillægstekst Dok om færdselsret, ret til lertagning mv Filnavn: 69_VB_329
Nr. 2 lyst d. 06.07.1946 lbnr. 902784-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.10.1946 lbnr. 902785-69 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hvidevarer medfølger men uden garanti fra sælgers side.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndersøvej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492250272
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 10.044,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C. 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.



Adresse: Søndersøvej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492250272
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.014	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	10.690	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	7.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.917.330
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	76			
Ejerudgift i alt 1 år		29.130			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.004 md./ 120.047 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.099 md./ 97.192 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: 15.11.2025
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: Søndersøvej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492250272
Ejerudgift/md.: kr. 2.428

Dato: 18.11.2025

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:

Ingen

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/F3K FlexLån®	Kontantlån	1.094.217	1.123.867	1.116.329	DKK	3,42	96.644	14,25	7,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 salgsopstillingens 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