



**REAL**

## Sønder Alle 46, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>65</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.858</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>400</b>
Byggeår/ombygget	<b>1925/1984</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **492260077**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.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: Sønder Alle 46, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 28.04.2026



### Sønder Allé 46 – velindrettet villa i ét plan med attraktiv beliggenhed

Velkommen til Sønder Allé 46 – en hyggelig og overskuelig villa i ét plan, ideel til parret uden børn eller den enlige, der ønsker en nem bolig med en central og attraktiv placering i Viborg.

Boligen rummer 65 veludnyttede kvadratmeter, hvor pladsen er disponeret fornuftigt, så hjemmet føles både funktionelt og indbydende. Her får I en bolig, der er let at holde, og som giver mulighed for at skabe et personligt og hyggeligt hjem med netop det udtryk, I ønsker. Der er bl.a. i 2018 etableret gulvvarme i køkken/alrum og stue samt loftet er ført op i kip med synlige bjælker.

Til ejendommen hører en rummelig garage på hele 35 m<sup>2</sup>, som giver god plads til både bil, værksted, hobby eller ekstra opbevaring – en klar bonus i hverdagen.

Beliggenheden er en af ejendommens helt store kvaliteter. Her bor I i kort afstand til både naturskønne omgivelser ved Søndersø, indkøbsmuligheder og centrum af Viborg med caféer, specialbutikker og byliv. Kombinationen af den rolige placering og den korte afstand til byens faciliteter gør hverdagen både nem og attraktiv.

En overskuelig og velbeliggende bolig – perfekt til dig, der ønsker mindre plads, men stadig vil bo centralt og tæt på naturen.

#### 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: Sønder Alle 46, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 28.04.2026



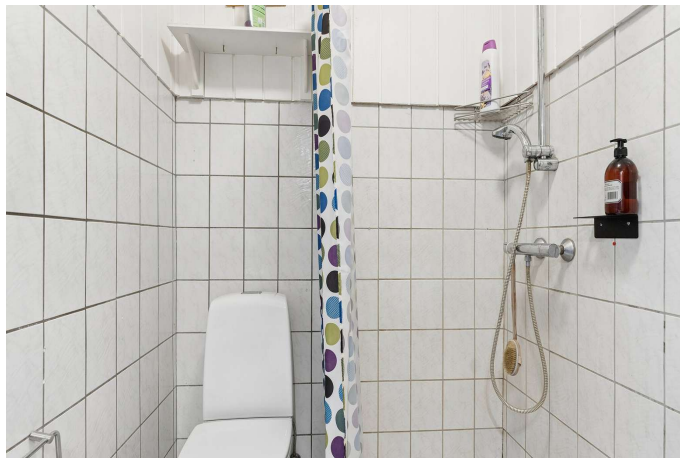
Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen



Loft til kip i køkken/alrum og stue.



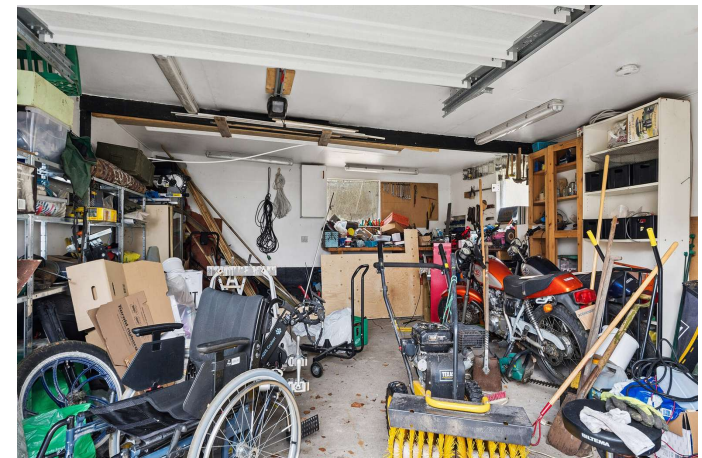
Gulvvarme fra 2018



Lyst badeværelse med brus



1 rummeligt værelse



God og anvendelig garage med el-port





Adresse: Sønder Alle 46, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 476am Viborg Markjorder  
BFE-nr.: 5592642  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1925/1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.104.000  
Grundværdi: 833.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 883.200  
Grundlag for grundskyld: 666.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 400 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 65 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 35 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 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: 20.01.1972 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

**Planer**

VIBS.B1.01 - Viborg Syd Åben-lav boliger

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje, Indbygningsovn ), Emhætte (Gorenje, 2017), Kogeplade (Blomberg , 2017, ), Køleskab (Electrolux, 2017), Vaskemaskine (AEG, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sønder Alle 46, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 10.430 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

sælgers seneste årsforbrug i varme udgør 7.698,11 kr.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sønder Alle 46, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.504	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	7.664	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Vekslerleje ifm. leaset fjernvarmeanlæg	kr.	1.702	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Husforsikring	kr.	4.530	I alt	kr.	1.110.049
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.350			
Renovation	kr.	2.419			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.291			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.019 md. / 72.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.820 md. / 57.840 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Sønder Alle 46, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260077  
Ejerudgift/md.: kr. 1.858

Dato: 28.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 tidshorizont på kloakseparering.

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere 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 have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# 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