

Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**211**
Kontant	**6.295.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.437**	Grund m^2	**1.021**
Byggeår	**2022**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **492260069**

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: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000
Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437
Dato: 20.11.2026



Velkommen til Arnbjerg Høje 14, en lys og stilfuld parterrevilla fra 2022, hvor moderne design og naturskønne omgivelser smelter sammen i perfekt harmoni. Denne bolig er et sandt mesterværk, og her får du ikke bare et hus, du får en oplevelse, hver gang du træder ind ad døren.

Når du træder ind i den rummelige entre, bliver du mødt af et smukt kig gennem gulvet, hvor du kan se ned til den imponerende vinkælder, der giver et eksklusivt præg. Hvis du ser lige frem, bliver du mødt af husets flotte gaspejs, som ikke blot spreder varme, men også skaber en helt særlig atmosfære. Gennem den åbne flamme ser du direkte ud over Viborgs maleriske bymidte, hvilket skaber en følelse af at være tæt på både naturen og byens liv.

Den store, lyse stue åbner sig som et indbydende hjerte i hjemmet, hvor du kan lade dagens travlhed glide væk. Her er masser af plads til afslapning, samvær og hygge. Når du træder videre ind i det rummelige køkken/alrum, er terrassen kun et skridt væk, et ideelt sted for både morgenkaffe og aftenens middag i godt selskab.

Huset er ikke bare funktionelt, det er et hjem, der giver dig følelsen af at have alt det, du behøver. Med flere værelser og en praktisk indretning er der god plads til både privatliv og fællesskab. Her er et værelse til hver livsstil, og samtidig er der rigelig opbevaringsplads, så du nemt kan holde orden i hverdagen.

Arnbjerg Høje 14 er det perfekte hjem for den, der ønsker en bolig, der kombinerer stil, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed. Her får du en bolig, der ikke kun er en investering i mursten og tag, men i livskvalitet. Med udsigt til Viborgs historiske bymidte og betagende søer, kan du hver dag vågne op til et syn, der tager pusten fra dig.

Her er et hjem, hvor hver eneste detalje er gennemtænkt og designet med omhu, og hvor det er muligt at finde ro og harmoni, både inde og ude. Oplev din drømmebolig på Arnbjerg Høje 14.

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

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: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 20.11.2026



Fantastisk udsigt



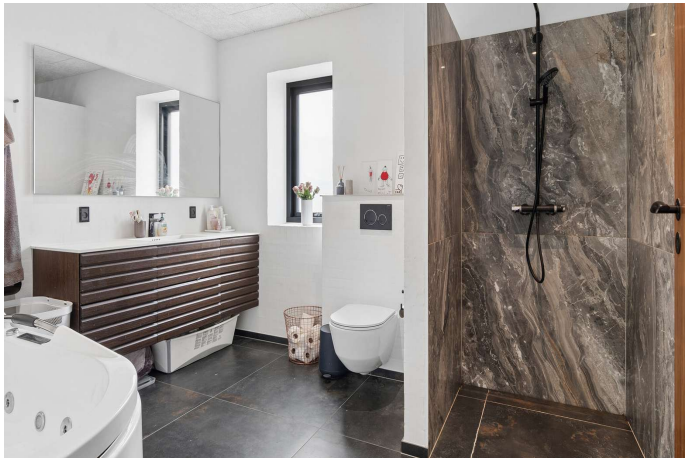
Køkken/alrum og stue i åben forbindelse.



Fantastisk lysindfald fra gulv til loft vinduer.



Soveværelse med walk-in closet.



I alt 2 badeværelser - ét på hvert plan.



Overdækket udsigtsterrasse

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: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000

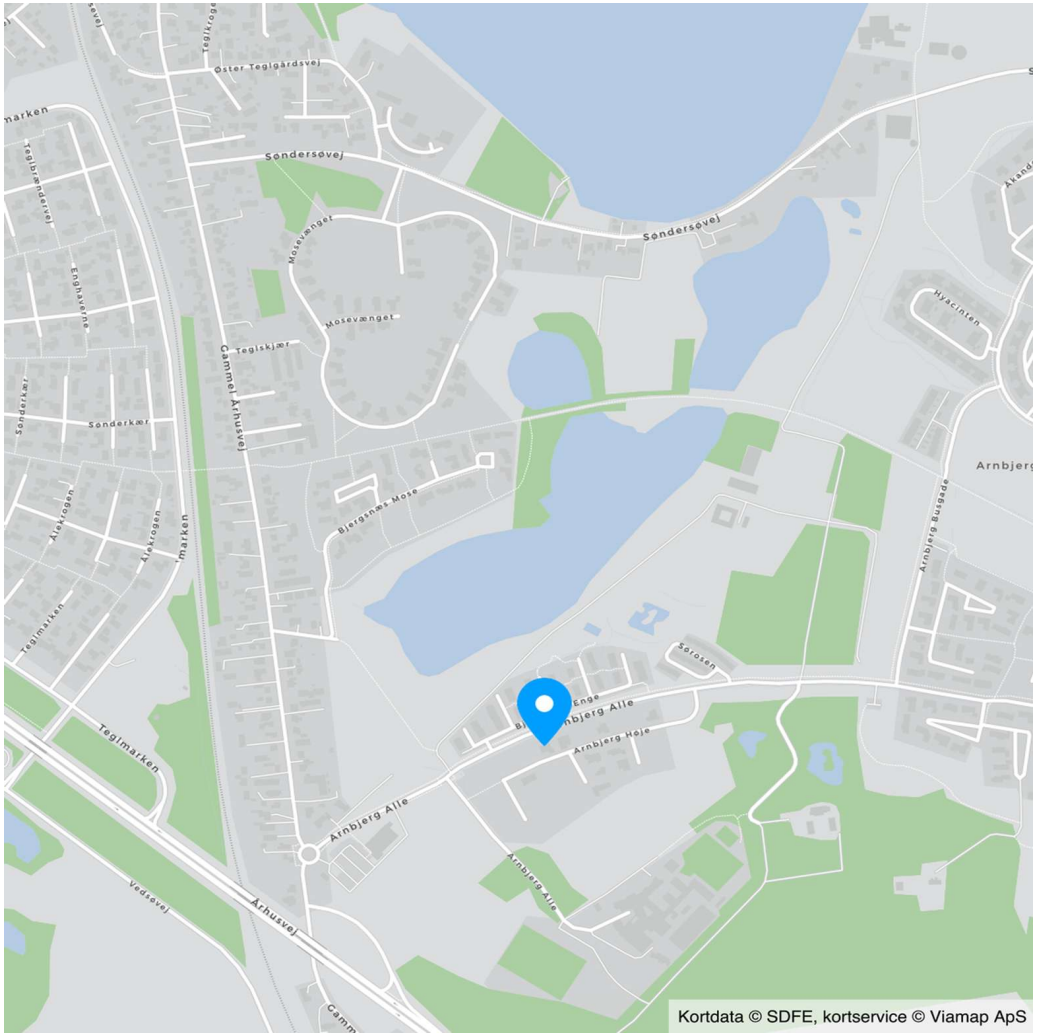
Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1bl Søgårde, Asmild
BFE-nr.:	100118960
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.117.000
Grundværdi:	619.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.493.600
Grundlag for grundskyld:	495.200

Arealer**

Grundareal:	1.021 m^2
Boligareal i alt:	211 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	131 m^2
Carport:	48 m^2

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan VIBS.B4.01 - Viborg Syd Blandede boliger
Lokalplan 421 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape)

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

Emhætte (Siemens , 2021), Kogeplade (Siemens , 2021), Ovn (Siemens, 2021, Indbygningsovn), Køleskab (Siemens , 2021), Fryser (Siemens, 2021), Opvaskemaskine (Siemens , 2021), Vaskemaskine (Siemens , 2021), Tørretumbler (Siemens , 2021), Ovn (Siemens , 2021, kombiovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 20.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 2.207 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær varmekilde: luft til vand varmepumpe
Supplerende varmekilde: Biopejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, 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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2020

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: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.717
Grundskyld	kr.	5.695
Husforsikring	kr.	4.530
Genbrugsgebyr	kr.	1.350
Grundejerforening	kr.	2.600
Fællesløsning nedgravede helårs 1	kr.	2.192
Rottebekæmpelse	kr.	161
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.245

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	6.347.065

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.271 md. / 423.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.263 md. / 339.158 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Arnbjerg Høje 14, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 492260069
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 2.730.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerfore. Arnbjerg Høje - Sydvest
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig
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.

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.

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