



REAL

Skabermøllevej 42, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	4.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.967	Grund m ²	847
Byggeår	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **492260279**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skabermøllevej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 492260279
Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026



Kvalitetshus med gennemtænkte detaljer i populære Arnbjerg

Velkommen til Skabermøllevej 42 – et indbydende og gennemført kvalitets-hus fra Meldgaard Byg, hvor moderne komfort, funktionalitet og hyggelige detaljer går hånd i hånd.

Huset ligger roligt og attraktivt i det populære Arnbjerg, hvor I får en skøn base for hverdagen i et eftertragtet område. Her mødes en gennemtænkt planløsning med et lyst og lækkert udtryk, der gør det nemt at føle sig hjemme.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, lyse alrum, hvor der er god plads til både madlavning, lektier, hyggelige familiestunder og lange mid-dage med gæster. I direkte forbindelse med alrummet finder I en hyggelig alcove – det perfekte lille sted til afslapning, læsning eller en stille stund.

Boligen er indrettet med en separat børneafdeling, der giver børnene deres helt egen zone. Her finder I tre gode børneværelser samt eget badeværelse, så familien får både nærvær og mulighed for privatliv.

Derudover venter der en lækker voksenafdeling til forældrene. Her får I et skønt soveværelse, eget badeværelse og et praktisk walk-in, der tilsammen skaber en privat og komfortabel afdeling, hvor der er tænkt på de små detaljer.

Fra dagligstuen er der direkte forbindelse til den overdækkede terrasse, som forlænger boligens opholdsarealer og giver mulighed for at nyde udelivet, selv når vejret ikke helt arter sig. Herfra fortsætter udelivet på den hyggelige træterrasse og i den sydvestvendte have, hvor der er gode muligheder for at nyde eftermiddags- og aftensolen.

Som en ekstra praktisk detalje får I en dobbelt integreret garage, der både giver plads til familiens biler, opbevaring og hverdagens praktiske gøremål – samtidig med at den er elegant integreret i husets arkitektur.

Skabermøllevej 42 er kort sagt et hjem, der er skabt til det gode familieliv.

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: Skabermøllevej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 492260279
Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026



Spisestue



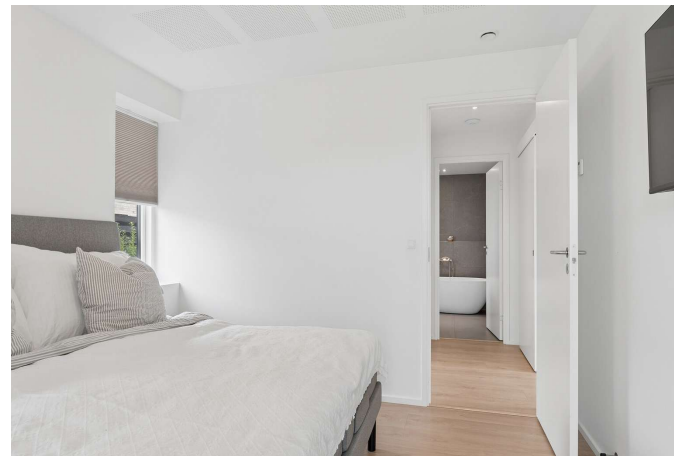
Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Skabermøllevej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

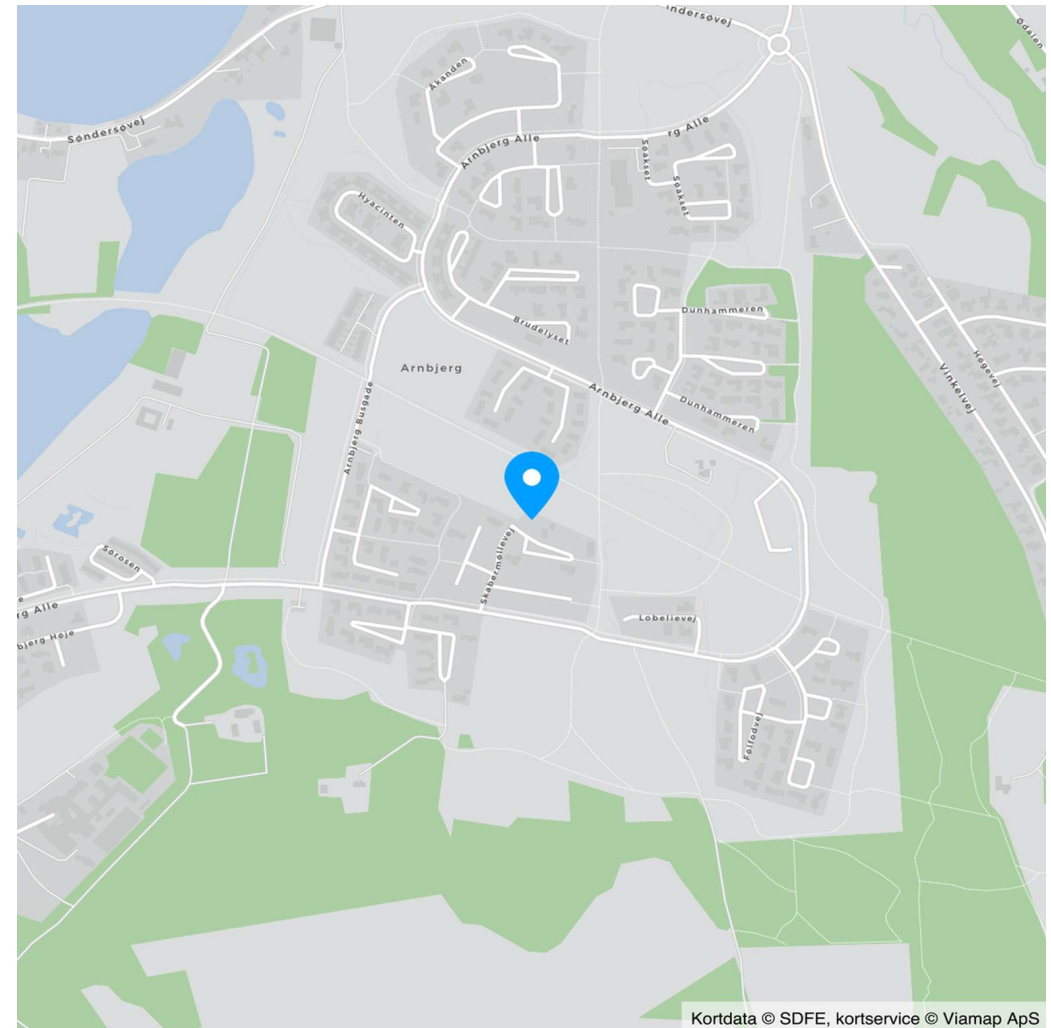
Sagsnr.: 492260279
Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





Adresse: Skabermøllevej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 492260279
Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: hleårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2ho Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 100139348
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.676.000
Grundlag for grundskyld: 560.000

Arealer**

Grundareal: 847 m²
Boligareal i alt: 191 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 55 m²

** 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 (BORA), Kogeplade (BORA), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skabermøllevej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 492260279
Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.927 Forbrug: 10.750 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Skabermøllevvej 42, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 492260279
 Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.748	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	6.440	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.736	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening inkl. vejfond	kr.	1.467	I alt	kr.	4.632.450
Husforsikring	kr.	5.214			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.605			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.919 md. / 311.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.770 md. / 249.236 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Skabermøllevej 42, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 492260279
Ejerudgift/md.: kr. 2.967

Dato: 28.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.700.000
Nr. 2: hovedstol kr. 753.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Arnbjerg Fælled, Skabermøllevej og Skovhøjen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige handelspriser.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigthedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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