



**REAL**



## Skabermøllevej 27, 8800 Viborg

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>2.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.480</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>277</b>
Byggeår	<b>2023</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **492260128**

---

**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: Skabermøllevvej 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026



### Velkommen til Skabermøllevvej 27, Viborg. Et dejligt rækkehus i det populære Arnbjerg

Drømmer du om et moderne og funktionelt hjem i en af Viborgs mest eftertragtede bydele? Skabermøllevvej 27 er et skønt rækkehus på 122 m<sup>2</sup>, som tilbyder alt, hvad du behøver for at skabe rammerne om et komfortabelt og praktisk liv. Belliggende i den rolige og populære bydel Arnbjerg, får du både et dejligt hjem og en fantastisk beliggenhed tæt på både natur, skole, indkøb og offentlig transport.

Boligen byder på en rummelig og veludnyttet planløsning, hvor lys og luftig atmosfære gennemsyres af de åbne opholdsrum. Her får du hele 122 m<sup>2</sup> at indrette dig på, og den gennemtænkte indretning gør boligen ideel til både hverdagsliv og afslapning.

Høj komfort og moderne teknologi er tænkt ind i alle aspekter af huset. Boligen har gulvvarme i alle rum, der er også installeret genvekselanlæg, som sikrer et sundt indeklima ved at genbruge varmen fra luften i huset og samtidig tilføre frisk luft. For ekstra effektiv opvarmning er der en luft-til-vand varmepumpe, som gør boligen meget billig i opvarmning, en økonomisk løsning for dig, der ønsker både lavere udgifter og et grønnere hjem.

Derudover kan du glæde dig over terrasser på begge sider af huset, hvilket giver dig mulighed for at vælge mellem sol hele dagen eller søge skygge på den anden side afhængig af vejret. Den vestvendte have giver også masser af muligheder for udendørs hygge.

Skabermøllevvej 27 er simpelthen et perfekt hjem for dig, der ønsker en kombination af funktionalitet, moderne komfort og en skøn beliggenhed. Vi glæder os til at vise dig denne fantastiske bolig, kontakt os for en fremvisning, og lad os sammen finde ud af, om dette er dit næste drømmehjem!

### 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 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026



Smukt HTH-køkken med ovenlys.



Køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Charmerende stue med godt lysindfald.



3 gode værelser - heraf ét med walk-in closet.



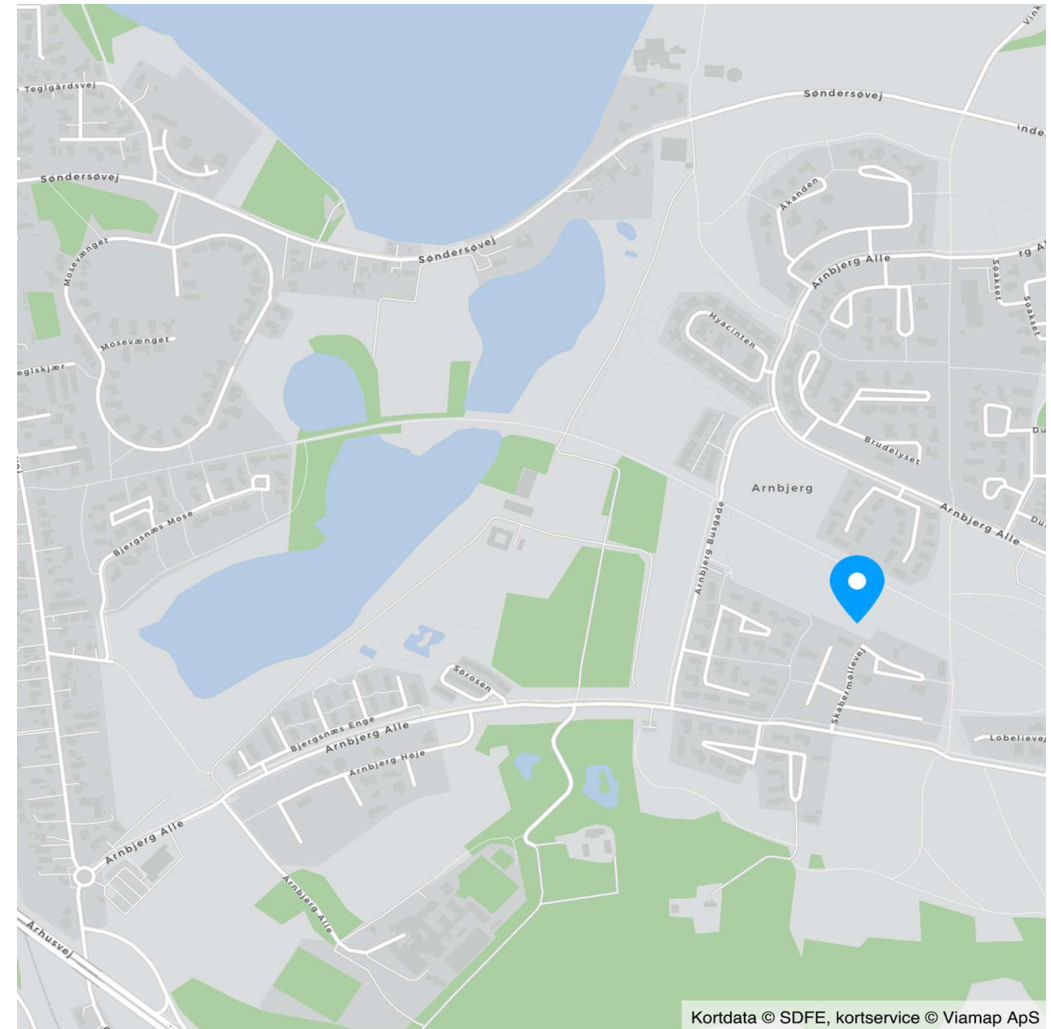
I alt 2 badeværelser



Adresse: Skabermøllevej 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skabermøllevej 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: 20c Søgårde, Asmild  
BFE-nr.: 100569156  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.895.000  
Grundværdi: 950.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.316.000  
Grundlag for grundskyld: 760.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 277 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 3 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**

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 (Vestfrost ), Kogeplade (Vestfrost), Ovn (Vestfrost, Indbygningsovn ), Køle/fryseskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Vestfrost), Vaskemaskine (Vestfrost), Tørretumbler (Vestfrost )

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skabermøllevej 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 1.500 Forbrug: 1.019 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

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

Sælger oplyser, at deres årlige varmemforbrug i 2025 er kr. 11.256 for hhv. varme og forbrugs el.

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 salgssopstillingens 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



Adresse: Skabermøllevej 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.812	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	8.740	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Genbrugspladsgebyr, Rottebekæmpelse 2026	kr.	1.492	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening Skabermøllevej	kr.	2.975	I alt	kr.	2.921.372
Husforsikring	kr.	3.273			
Grundejerforening Skovhøjen, Arnbjerg Fælled og Skabermøllevej	kr.	1.467			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.759			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.861 md. / 190.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.705 md. / 152.464 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: 25.03.2026

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: Skabermøllevej 27, 8800 Viborg  
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 492260128  
Ejerudgift/md.: kr. 2.480

Dato: 09.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Skabermøllelunden  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning  
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.

**Om 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.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. 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<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