

REAL



Skabermøllevej 18, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.878	Grund m2	722
Byggeår	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **492240200**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Skabermøllevej 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025



Beskrivelse:

Skabermøllevej 18 – Nybygget fuldmuret villa med dobbelt garage og moderne komfort

Drømmer du om et helt nyt hjem, hvor ingen før har boet, og hvor du kan flytte direkte ind uden bekymringer? Så er Skabermøllevej 18 noget for dig! Her får du en solid og stilren villa i fuldmuret kvalitet med gennemtænkte løsninger, god plads og en stor dobbelt garage – perfekt til familien, der ønsker et funktionelt og indbydende hjem.

Der er tænkt på det hele - sælger sørger nemlig også for belægning hele vejen rundt om boligen, du får to gode terrasser og gunden tilplantes med græs og hæk.

Boligens hjerte er det store og åbne køkken-alrum, der flyder sammen med stuen i en moderne planløsning. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, og med direkte udgang til terrassen er det nemt at tage kaffen eller aftensmaden med udenfor på de lune dage. Køkkenet er stilrent og praktisk indrettet med god arbejdsplads og masser af opbevaring.

Villaen byder desuden på en separat forældreafdeling med rummeligt soveværelse, walk-in closet og eget badeværelse. De øvrige værelser er lyse og velindrettede – oplagte til børneværelser, kontor eller hobbyrum. Huset har to badeværelser med moderne løsninger og gulvvarme, så du får en behagelig komfort året rundt.

Med den store dobbelt garage får du masser af plads til både biler, værksted eller opbevaring – en praktisk løsning, der gør hverdagen lettere. Der er direkte adgang fra garagen til huset, så du kan komme tørskoet ind med indkøbsposerne, selv på en regnvejrsdag.

Huset ligger i et roligt og nyudviklet område, hvor du får fredelige omgivelser, men stadig kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder. Her er der plads til både familieliv og afslapning, med nem adgang til naturen og gode forbindelser til resten af byen.

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 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025



køkken



stue



stue



stue



badeværelse



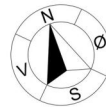
indendørs



Adresse: Skabermøllevej 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skabermøllevej 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2 gø Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 100135418
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.095.000 kr.
Grundværdi: 782.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.276.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 722 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Integreret Garage: 55 m²
Overdækket indgang og terrasse: 13 m²

* 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. 22.06.2021 forbud mod videresalg mm

Nr. 1 lyst d. 22.06.2021 lbnr. 1013035878 Filnavn:

79929d5e-a7d4-4b6b-a83c-a89f1ed3f301

Nr. 1 lyst d. 22.06.2021 lbnr. 1013035878 Filnavn:

79929d5e-a7d4-4b6b-a83c-a89f1ed3f301

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skabermøllevej 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da ejendommen ikke er opført endnu.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er endnu ikke vurderet, kontantprisen er derfor brugt som offentlig vurdering - alle beløb er anslåede. Arealer jf. tegningsmateriale.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.



Adresse: Skabermøllevej 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.708	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.194	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	4.020.850
Grundejerforening	kr.	1.467			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr.	250			
Forsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1 år		34.541			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.620 md./ 259.442 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.308 md./ 207.699 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: 04.09.2025
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: Skabermøllevej 18, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 492240200
Ejerudgift/md.: kr. 2.878

Dato: 05.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Arnbjerg Fælled, Skabermøllevej og Skovhøjen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Siemens

Kogeplade: Siemens

Emhætte: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

Køleskab: Siemens

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