



REAL

Skabermøllevej 12

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	218
Kontantpris	5.145.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.888	Grund m2	813
Byggear	2023	Energimærke	A2020

Sagsnr. **492250088**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skabermøllevej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025



Beskrivelse:

Nyopført parcelhus med attraktiv beliggenhed i Arnbjerg – plads, kvalitet og komfort i topklasse

På en attraktiv adresse i det eftertragtede Arnbjerg finder du denne nyopførte og stilfulde ejendom på Skabermøllevej 12 – et moderne parcelhus med masser af plads, gennemtænkte løsninger og en beliggenhed, der forener ro, tryghed og nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Huset rummer hele 218 kvm bolig i ét plan og er opført med fokus på både kvalitet, funktionalitet og æstetik, hvilket mærkes i hver en detalje. Her er plads til familielivet – både nu og i mange år frem.

Ejendommen præsenterer sig med en smuk og moderne arkitektur, der spiller flot sammen med det rolige og etablerede kvarter. Foran huset finder du en rummelig og praktisk dobbelt garage med god plads til både biler, opbevaring og hverdagens udstyr. Når du træder ind i huset, mødes du af en lys og indbydende atmosfære med store vinduespartier, der trækker dagslyset helt ind i boligen og skaber en dejlig fornemmelse af luft og åbenhed.

Planløsningen er både veldisponeret og familievenlig. Det store og åbne køkken-alrum fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt og indbyder til både madlavning, hyggelige stunder og samvær med familie og venner. Fra alrummet er der direkte udgang til en solrig terrasse og haven, som giver mulighed for udeliv i lækre rammer – perfekt til både afslapning og leg.

Boligen er smart indrettet med en klar opdeling mellem forældre- og børneafdeling, så der skabes en god balance mellem nærvær og privatliv. I forældreafdelingen finder du et rummeligt soveværelse med direkte adgang til et stort, lækkert badeværelse via et praktisk walk-in-closet. Børneafdelingen rummer flere gode og lyse værelser samt sit eget badeværelse, så der er god plads og funktionalitet til hele familien. Derudover byder hjemmet på en række velfungerende løsninger som bryggers, entré og depotrum – alt sammen med til at gøre hverdagen både nem og velorganiseret.

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: Skabermøllevvej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025



Spisestue



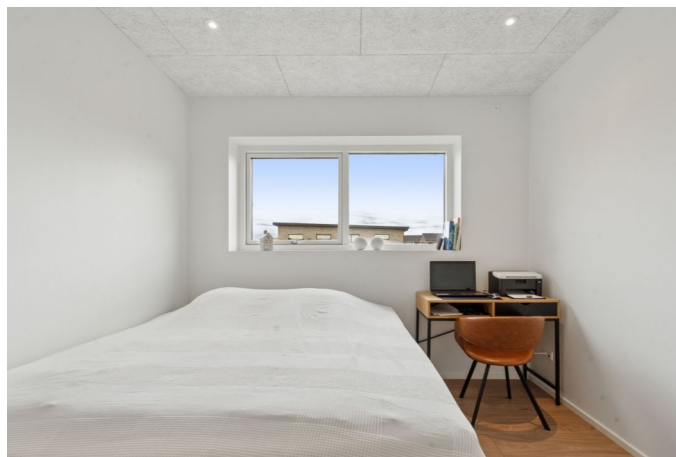
Stue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

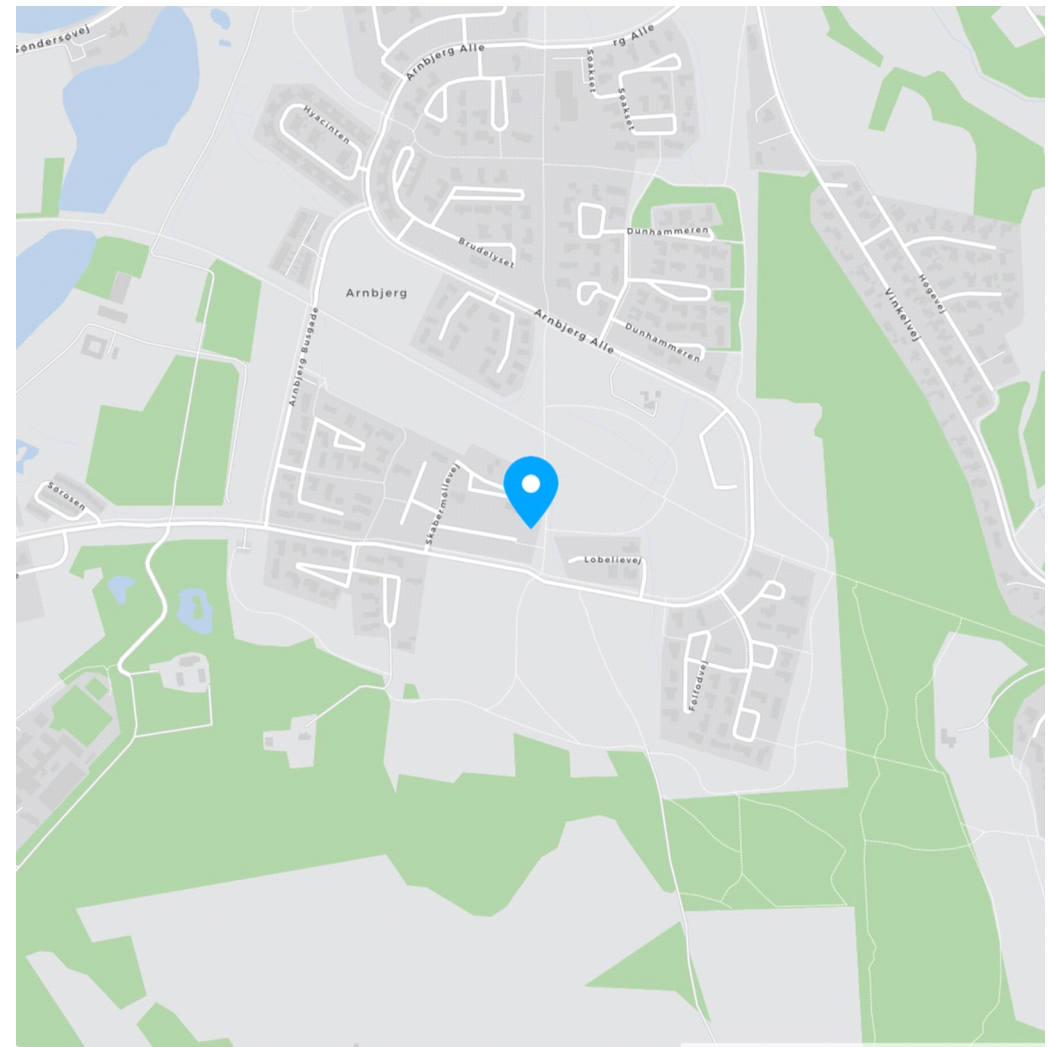


Indendørs

Adresse: Skabermøllevej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skabermøllevej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 2 gy Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 100135415
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 4.116.000 kr.
Grundværdi: 580.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.292.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 813 m²
Boligareal i alt: 218 m²
Øvrige arealer:
Integreret Garage: 61 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.

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 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 22.670 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Efterregulering af ejendomsskatter- hvis ejd ikke er efterreguleret

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 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025



Adresse: Skabermøllevej 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.793	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.145.000
Grundskyld	kr.	7.526	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	37.693
Husforsikring	kr.	4.826	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.750
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	5.215.443
Grundejerforening	kr.	1.467			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	126			
Ejerudgift i alt 1 år		34.660			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.142 md./ 325.710 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.959 md./ 263.514 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: 16.10.2025
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 12, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 492250088
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 19.10.2025

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:

Køgeplade med emhætte

Ovn, 2 stk.

Køleskab

Fryser

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

Tørretumbler

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