



REAL

Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	4.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.396	Grund m ²	900
Byggeår	2026		

Sagsnr. **492260294**

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: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260294
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026



Arkitektonisk funkisvilla med udsigt og masser af wow-effekt

Velkommen til en nyopført funkisvilla, hvor moderne arkitektur, gen-nemtænkte løsninger og lækre materialer går op i en højere enhed. Her får I en bolig, der skiller sig ud. Den stilrene funkisstil, den flotte loftshøjde og det lange kig ud over området skaber en helt særlig rumfornemmelse, mens de mange fine detaljer vidner om en bolig, hvor der er kræset for helheden – uden at gå på kompromis med hverken æstetik eller funktionalitet.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende alrum, hvor køkken, spiseplads og ophold smelter sammen i et indbydende og åbent miljø. Ovenlysvinduet trækker dagslyset ind, Troldekt-lofterne i lige forbandt understreger det stilrene udtryk, og den gode loftshøjde giver rummet en skøn lethed og volumen. Hertil kommer en hyggelig alkove, et elegant vinrum og et praktisk viktualierum – tilfører et ekstra strejf af komfort til hverdagen. Her er plads til både langsomme morgener, livlige middage og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra alrummet åbner en stor skydedør op mod terrassen og inviterer udelivet helt ind i boligen. Det giver en naturlig sammenhæng mellem inde og ude og skaber de perfekte rammer for lange sommerdage og aftener i godt selskab. Planløsningen er lige så gennemtænkt som boligens arkitektur. Fire gode værelser giver fleksible muligheder for familieliv, hjemmekontor og gæster, mens de to flotte badeværelser bidrager til en komfortabel hverdag med plads til alle. Overalt går den moderne stil og de valgte materialer igen og binder boligen elegant sammen.

Beliggenheden fuldender oplevelsen. På en attraktiv adresse i det populære Arnbjerg får I en moderne bolig med et flot kig over området og en hverdag i et eftertragtet kvarter i Viborg. Arnbjerg Høje 61 er kort sagt til jer, der ønsker mere end bare et hus – her får I arkitektur med karakter, gennemtænkt komfort og en boligoplevelse, hvor både de store linjer og de små detaljer gør forskellen.

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: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260294
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026



Køkken



Indendørs



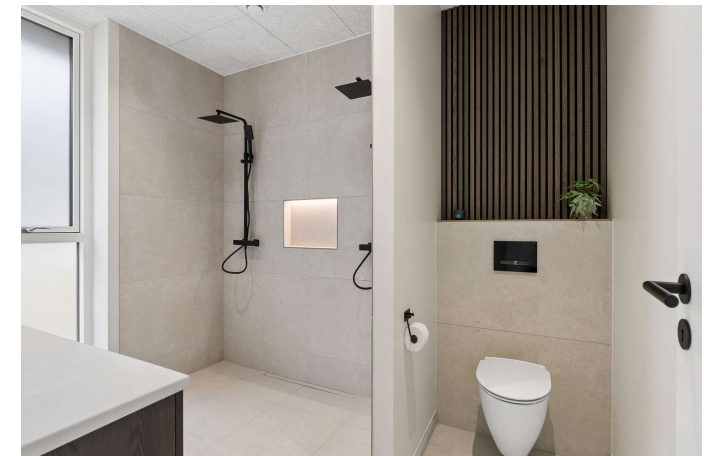
Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse

Adresse: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.695.000

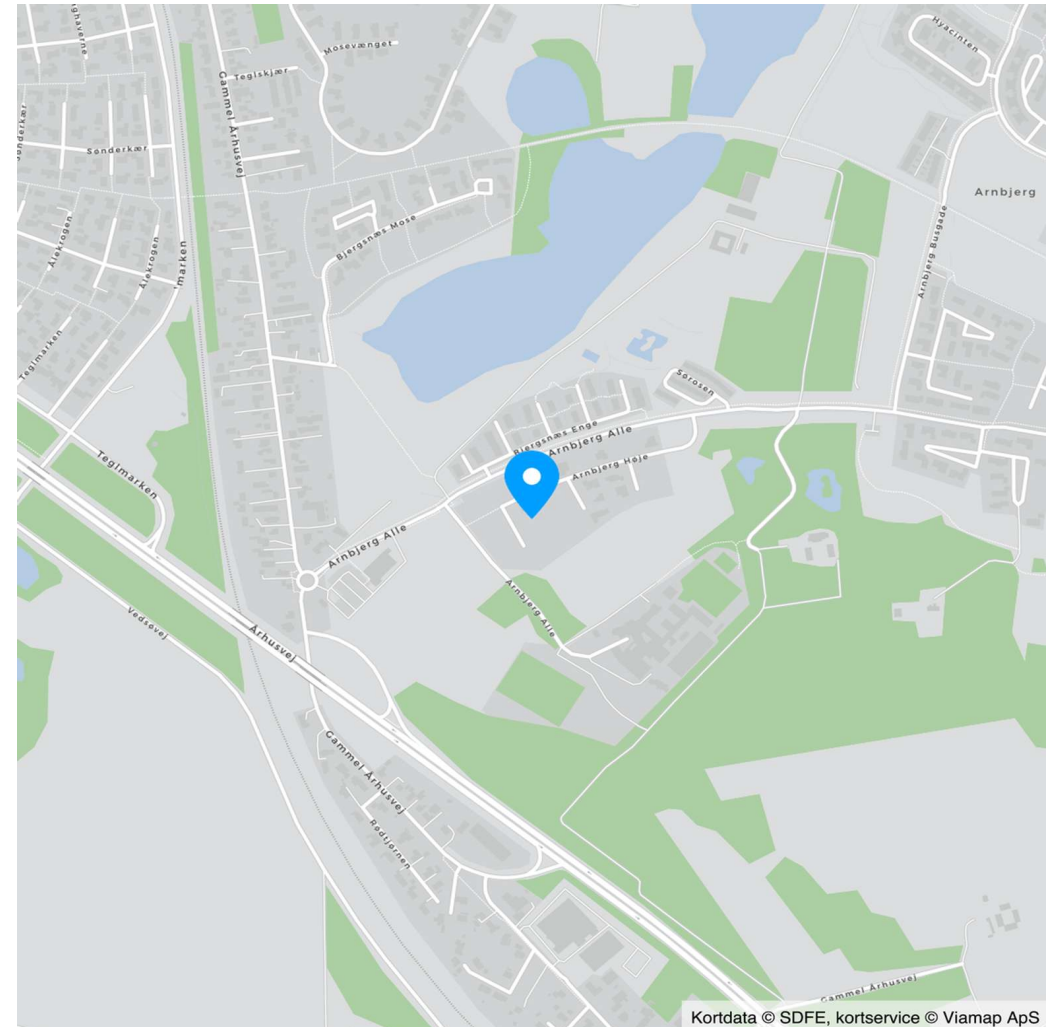
Sagsnr.: 492260294
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260294
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1bs Søgårde, Asmild
BFE-nr.: 100215633
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2026
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.756.000
Grundlag for grundskyld: 800.000

Arealer**

Grundareal: 900 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 13 m²
Indbygget carport: 54 m²
Øvrige arealer: 30 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

- Nr. 1: 09.04.2026 - Deklaration om regn- og spildevandsledning

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 (Thermex Nordic), Kogeplade (Thermex Nordic), Ovn (Siemens HB774G2B3S iQ700), Køleskab (Frigor FI500), Fryser (Frigor FI500), Opvaskemaskine (Siemens SN63EX03ME iQ300), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260294
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 6.630 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Huset er nyopført og sælgers forbrug foreligger derfor ikke.

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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260294
 Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.156	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	9.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Ejendomsbidrag samlet 2026 anslået	kr.	4.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	2.600	I alt	kr.	4.733.050
Husforsikring, anslået	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 40.756			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.536 md. / 330.432 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.675 md. / 260.096 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Arnbjerg Høje 61, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 492260294
Ejerudgift/md.: kr. 3.396

Dato: 24.10.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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

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 ud fra reference-grundsalgs handelspriser].

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[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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