

REAL



Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	900
Kontantpris	995.000		
Udbetaling	50.000		
Ejerudgift	928		

Sagsnr. **493-5176**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Fakta om Arnbjerg

- * 4 km til Viborgs centrum
- * Mulighed for ca. 840 boliger og 1.700 beboere
- * Ejer- og lejeboliger, private og kommunale grunde
- * Bæredygtig bydel med store fælles naturområder og regnvand i åbne kanaler
- * Midt i naturen og gode muligheder for det sunde, aktive liv
- * Busbetjening (rute 5)
- * Skoledistrikt: Møllehøjskolen i Bruunshåb (østlig del) og Søndre skole (vestlig del)
- * Facebook-side for beboere

Fakta om Arnbjerg Høje

- * Privat udstykning
- * Ingen byggepligt
- * 32 grunde i alt
- * Grundejerforening

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: Ole Havvig



Adresse: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025

Går du med drømmen om at bygge din nye bolig i nogle helt fantastiske rammer, omkranset af den skønneste natur med søer, skov, udsigt til Viborg by og for os at nævne de blot 4 km til Viborgs centrum - så har du den her!

Arnbjerg er én af de nye bydele i Viborg syd for Sønderø. En attraktiv bydel, som allerede er meget veletableret med de allerede 800 beboere der er flyttet ind, hvor knap halvdelen er børn.

Området vil være med bæredygtighed i fokus, hvilket bidrager til en bydel med store fælles naturområder og regnvand i åbne kanaler, gode stisystemer, lavenergihuse, biodiversitet og en plan, der opfordrer til en sund og aktiv livsstil. Tæt på området har du kort afstand til flere naturskønne områder bl.a. Bruunshåb skov, Sønderø, Sønæs og Ø Bakker, hvor der er gode mountainbike stier og oplagte ruter til en gå- eller løbetur i den smukke natur.

Du får her også en grund tæt på et godt centerområde med indkøb, tank samt børnehuset med vuggestue og børnehave. Denne udstykning ligger i den vestlige del af udstykningen og tilhører derfor Sønder Skole, hvor der er cykelsti hele vejen. Grunden overdrages byggemodnet. Sælger har betalt for tilslutningsafgifter til kloak og vand. Køber betaler for tilslutningsafgift for varme og el.
Da det er en privat udstykning er der ikke byggepligt på grunden!

Så går du med drømmen om at bygge i disse smukke omgivelser med få km til indkøb, børnepasning og en fantastisk natur - så kan drømmen starte lige HER!

Kontakt os gerne for mere information på tlf. 8667 1400.

Adresse: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025





Adresse: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vej:
Kloak:

Helårsgrund
Helårsgrund
Viborg
1 bo Søgårde, Asmild
100215629
Byzone
Fælles/privat
Offentlig

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 0
Grundværdi: 583.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 385.515 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 900 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter.

Ingen servitutter jf. tingbogsattest.

Kommuneplan:

helårsgrunden er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
herunder bl.a.
kommuneplanramme: Viborg Syd Blandet boligområde - plannummer: VIBS.B4.01
Udviklingsstrategi 2011
Udviklingsstrategi 2015
Kommuneplanen kan ses via link:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Spildevandsplan:

Helårsgrunden er beliggende indenfor spildevandsplan 325 - separatkloakering
(spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
jf. ejendomsdatarapporten.

Varmeforsyning

Helårsgrunden er beliggende i et område med tilslutningspligt til Viborg fjernvarme for
ny bebyggelse jf. ejendomsdatarapporten

Lokalplan

Grunden er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 421 - Boligområde i
Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape).
der henvises i øvrigt til lokalplanen, som er bilag til købsaftalen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grundene afleveres byggemodnet.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Området skal forsynes med kollektiv vand fra Energi Viborg.

Køber er bekendt med, at tilslutningsafgiften for vand er betalt af sælger og er indeholdt i udbudsprisen.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der henvises til side 5

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Der henvises til side 5

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der henvises til side 5

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Køber betaler selv tilslutning til antenne.
IT/TV: 750 kr. (Pris afhænger af udbyder - denne er fra Eniig)

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	9.137	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundejerforening (anslået)	kr.	2.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
			I alt	kr.	1.002.850
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		11.137			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.832 md./ 69.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.602 md./ 55.222 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: 06.12.2025
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: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025

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:

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:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Køber afholder selv udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker.

Andre forhold af væsentlig betydning:

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Materialer jf. lokalplanen

* Der skal hovedsageligt anvendes materialer som tegl, træ og beton i området.

* Facader skal være lyse mod Sønder Mose og facader mod skoven skal være mørke/jordfarver.

* Tage skal være sorte/grå

* Huse med rundtømmer er ikke tilladt i området.

* Husene skal opføres i et moderne formsprog, og tage må ikke være hel- og halvvalmede i området. Der kan etableres grønne tage og solceller/solfangere på bygninger i hele området.

* Garager og tilbygninger i boligområdet skal opføres i same farve og materiale som hovedhuset eller dele heraf. Alternativt skal tage være grønne.
Der henvises til lokalplanen for yderligere.

Privat/fællesvej

Køber er bekendt med, at grunden er beliggende på en privat fællesvej. Omkostninger til vedligeholdelse/renovering samt belysning er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Om foreløbigt beregnet boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, herunder grunde.

Idet denne grund endnu ikke er endeligt vurderet, er værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlaget for ejendomsskat i nærværende salgsopstilling [oplyst i henhold til af Vurderingsstyrelsen fastsatte, foreløbige værdier]/[fritekst]. Ejendomsskat i den oplyste ejerudgift er beregnet på baggrund af dette foreløbige beskatningsgrundlag.

Når der senere modtages en endelig vurdering, kan der ske tilbagebetaling/efterregulering af ejendomsskat for årene, hvor ejendommen er foreløbigt beskattet.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens oplyste værdier/beløb og Skatteforvaltningens 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.

Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Foreløbig vurdering for 2022



Adresse: Arnbjerg Høje 18, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 493-5176
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 06.12.2025

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.
Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. der er ikke en værdi for denne ejendom.
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 599.000
Er grunden overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.
Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

Rottebekæmpelse

Køber er bekendt med, at udgiften for rottebekæmpelse ikke er medtaget i ejerudgiften, idet Viborg kommune kun er berettiget til at opkræve rottebekæmpelse fra de ejendomme, som har en vurdering pr. 01.10.2019. Kommunen må ikke beregne eller opkræve rottebekæmpelse af nyere ejendomsvurderinger.

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne grund kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400