



REAL

Orkideen 47, 8800 Viborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	130
Kontantpris	3.070.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.302	Grund m2	395
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **492240133**

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: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Orkidéen er en del af Arnbjerg, Viborgs nye sydlige bydel – hvor naturen møder udviklingen og livet leves med naturlige undertoner. Med sin beliggenhed midt imellem natur og byliv vil området forene det bedste fra begge verdner. Intentionen med Arnbjerg har været at skabe et attraktivt nyt byområde med fokus på bæredygtighed - bl.a. i form af tættere bebyggelse, store fælles friarealer, åben regnvandshåndtering, gode stiforbindelser, biodiversitet og en plan, der opfordrer til sund og aktiv livsstil.

Naturen ligger lige uden for døren - oplag til lange traveture eller en tur på mountainbiken. Søndersø ligger kun få minutters gang fra din nye bolig, og med gangsti rundt om søen, er der rig mulighed for en gåtur enten rundt om søen eller på en af de mange andre skønne vandrestier der findes i området. Ligesom Ødalen - en af Danmarks bedste legepladser på mountainbike - ligger få tråd i pedalerne derfra. Er der hang til golf ligger der skønne baner lige i baghaven.

I Arnbjerg finder du både en Rema 1000 blot tre minutter på cyklen derfra og vil du en tur på gågaden så er der blot fire kilometer, og Arnbjerg Børnehus med plads til 120 børnehavebørn og 40 vuggestuebørn. Har I skolesøgende børn kan vi fortælle at Hyacinten hører til Søndre Skoles skoledistrikt. Og ellers er der ikke langt til fodboldbanerne og håndboldhallen i Overlund og Bruunshåb, hvor der også er etableret padel baner.

Orkidéen består af 10 unikke dobbelthuse. Stort indbydende alrum, optimal indretning og privat parkering i carport med nem adgang til boligerne. Hvert hus har egen lille privat have orienteret mod de grønne arealer der omkranser bebyggelsen.

Orkideen 47 er på 130 kvm. og opført i stenen Kobber fra Egernsund Tegl. Inventar fra bl.a. HTH og Hans Grohe understreger kvaliteten i byggeriet. Der er linjeafløb i badeværelset og væghængt toilet, indvendige spots og gulvarme – alt i alt et gennemført byggeri uden overraskelser opført af MK Huse og lokale entreprenører.

Kontakt os for en personlig fremvisning og oplev en kvalitetsbolig med en funktionel indretning.

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: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

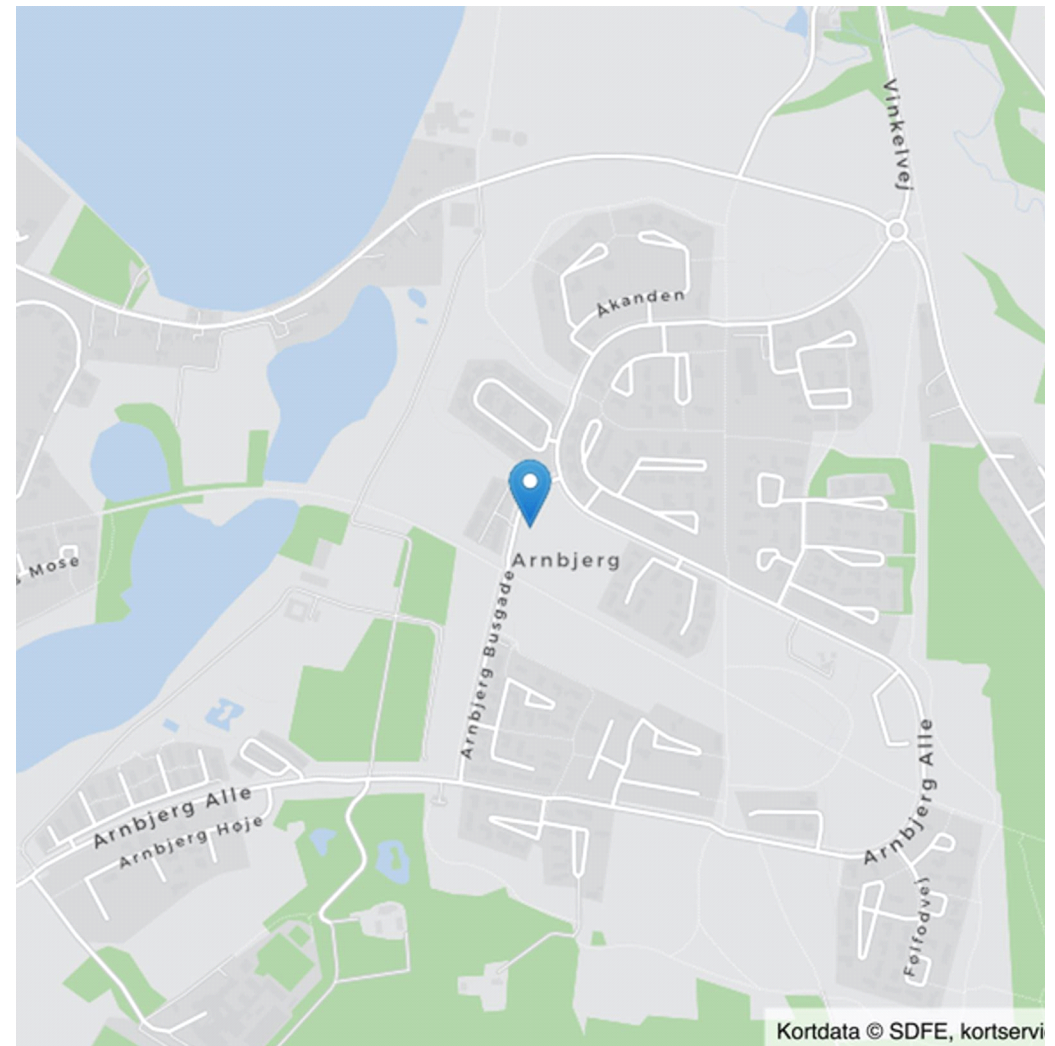
Dato: 14.10.2025



Adresse: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025





Adresse: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus

Må benyttes til: beboelse

Kommune: Viborg

Matr.nr.: 2 nk Søgårde, Asmild

BFE-nr.: 100678541

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Fælles/privat

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 2025

Arealer*

Grundareal: 395 m²

Boligareal i alt: 130 m²

Øvrige arealer:

Carport: 30 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 23.10.2023 Deklaration om bebyggelse m.m. opført i/langs skel
Nr. 2 08.04.2024 Deklaration om undtagelse af krav om byggeskadeforsikring
Nr. 3 27.07.2024 Vedtægter for Grundejerforeningen Orkideen
Nr. 4 21.08.2024 Deklaration om undtagelse af krav om byggeskadeforsikring

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 2.476.000 kr.

Grundværdi: 600.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.980.800 kr.

Grundlag for grundskyld:

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: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 5.800 Forbrug: 4.660,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der foreligger ikke forbrug, da huset ikke har været beboet i et år.

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.

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

Energimærkning: Energimærke A2015. Der henvises til side 5



Adresse: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.102	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.070.000
Grundskyld	kr.	6.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.350
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	3.090.350
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr.	200			
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000			
Forsikring, anslået	kr.	4.500			

Ejerudgift i alt 1 år

27.624

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.284 md./ 195.411 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.175 md./ 158.099 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 3 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: 13.10.2025
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: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025

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 Orkideen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Emhætte Silverline

Induktionskogeplade Siemens

Køle/fryseskab Siemens

Indb. ovn Siemens

Indb. opvaskemaskine Siemens

Vaskemaskine Siemens

Tørretumbler Siemens

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

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.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

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



Adresse: Orkideen 47, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 3.070.000

Sagsnr.: 492240133
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 14.10.2025

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 ejendomsskatteformen. 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.

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