



Arnbjerg Høje 53, 8800 Viborg

Ejd. type
Kontant
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
1.349.000
70.000
667

Grund m²

1.037

Sagsnr. **492260254**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

Formulærens 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 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

Dato: 24.08.2026



Unik byggegrund med fantastisk udsigt over Viborg

Drømmer du om at skabe dit eget hjem i rolige, naturskønne omgivelser – med en af Viborgs smukkeste udsigter som en del af hverdagen?

På Arnbjerg Høje 53 finder du en spændende udbudt byggegrund 1037 m², højt beliggende i et af byens mest attraktive områder. Her er ingen byggepligt, så du kan vælge at bygge, når tiden passer dig – eller sikre dig en eksklusiv beliggenhed til fremtiden.

Store vidder og fine arkitektoniske muligheder

Grunden ligger højt i terrænet med udsyn over det bakkede landskab. Her får du mulighed for at skabe en bolig med masser af lys, luft og nærvær til naturen – måske med store vinduespartier, en hævet terrasse eller en integreret underetage, der følger grundens naturlige fald?

Naturen tæt på – og kort afstand til centrum

Du bliver en del af et moderne og familievenligt kvarter med grønne fællesområder, stisystemer og gode indkøbsmuligheder i nærheden. Her bor du tæt på skov og sø – blandt andet den populære Sønder sø med badebro og rekreative faciliteter – og samtidig i kort afstand til centrum af Viborg.

Klar til dit byggeri – uden store ekstraudgifter

Grunden er byggemodnet og klar til dit projekt. Tilslutningsafgifter til kloak og vand er allerede betalt, hvilket sparer dig for en del af de indledende omkostninger. Du står selv for tilslutning til el og varme.

Interesseret?

Kontakt os på tlf. 70 60 88 87 for mere information eller en fremvisning. Vi hjælper dig gerne videre mod det sted, hvor din boligdrøm kan tage form.

Arnbjerg Høje 53 – en udsigt værd at bygge på.

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 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

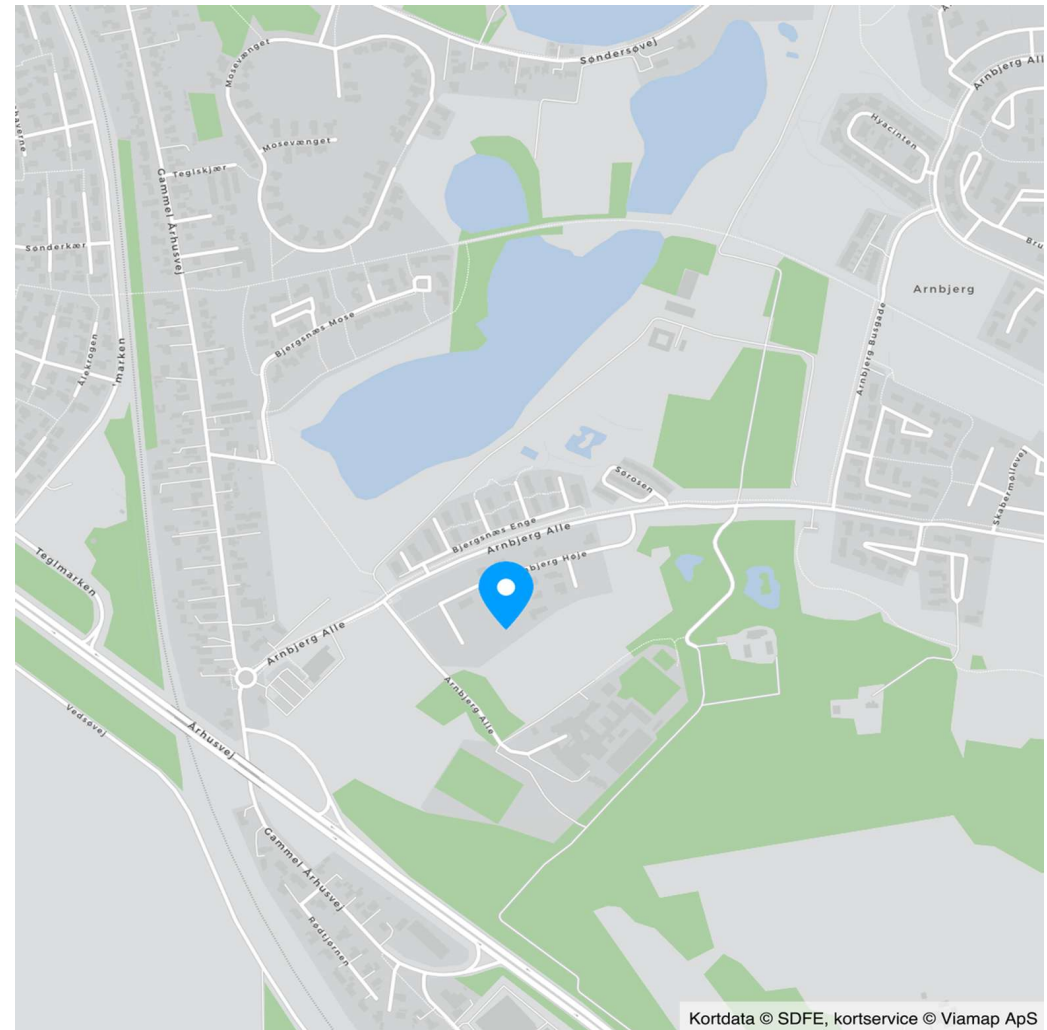
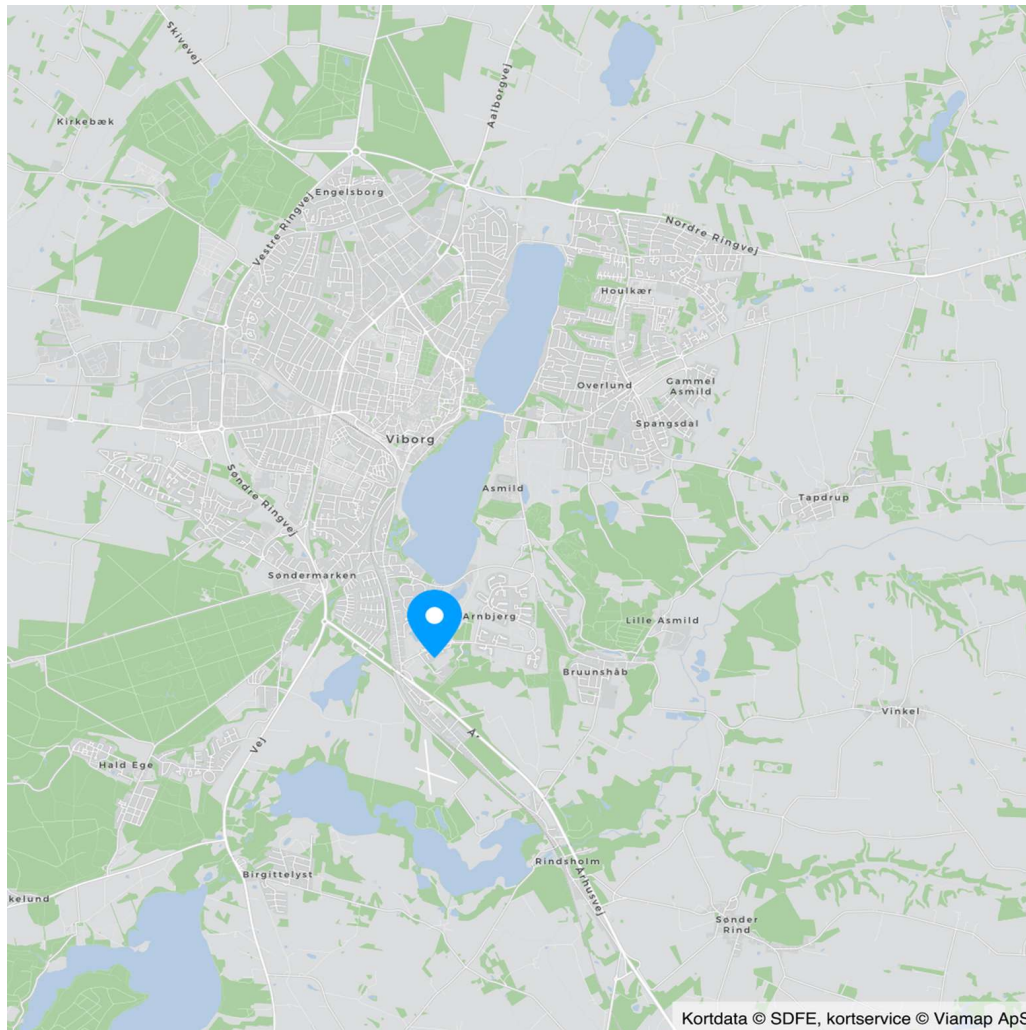
Dato: 24.08.2026



Adresse: Arnbjerg Høje 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

Dato: 24.08.2026





Adresse: Arnbjerg Høje 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

helårsbeboelse

Viborg

1bd Søgårde, Asmild

100118970

Byzone

Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør:

2024

588.000

470.400

1.037 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan VIBS.B4.01 - Viborg Syd Blandede boliger

Lokalplan 421 - Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape)

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Arnbjerg Høje 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

Dato: 24.08.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

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

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 23.500. Prisen er for følgende: Parcelhus/fritidshus (fritliggende hus) med maks. 25 ampere pr. stikledning (byzone). Der henvises i øvrigt til N1's hjemmeside.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 18.750. Prisen er for følgende: Byggemodningsbidrag for en almindelig grund (op til 1.500 m²). Der henvises i øvrigt til Viborg fjernvarmes hjemmeside.

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 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld	kr.	Pr. år	5.410	Kontantbehov ved køb		
Grundejerforening	kr.	2.600		Kontantpris	kr.	1.349.000
				Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
				I alt	kr.	1.358.950

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

kr. 8.010

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.905 md. / 94.859 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.216 md. / 74.586 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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 53, 8800 Viborg
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.349.000

Sagsnr.: 492260254
Ejerudgift/md.: kr. 667

Dato: 24.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 855.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Arnbjerg Høje
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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