

# SALGSOPSTILLING

Erhvervsgrund

Søhusene, Arnbjerg Alle  
**8800 Viborg**

**13.900.000 kr.**



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
<hr/>	
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	KORT
10	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

# BESKRIVELSE OG BILLEDER







# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Søhusene, Arnbjerg Alle, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

### Anvendelse

Ejendomstype	Erhvervsgrund
Anvendelse, aktuel	Storparcel

Matr. nr.	Areal
1 cc Søgårde, Asmild	19.333 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	19.333 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
------------	-----------------------	----------------------------

### Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: tæt/lav bebyggelse

### Udenomsarealer / området

Oplev mulighederne i Søhusene ved Arnbjerg Alle, Viborg – det perfekte sted til dit næste boligprojekt

Beliggende i naturskønne omgivelser i Viborg tilbyder dette attraktive jordareal en unik mulighed for ejendomsudviklere. Arealet er klar til udvikling og kan bebygges med op til 40 dobbelthuse eller rækkehuse i en tæt, lav bebyggelse, hvilket skaber en ideel kombination af moderne boliger og naturskønne omgivelser. Perfekt til dig, der ønsker at skabe et attraktivt boligområde i en eftertragtet del af Viborg.

Med en beliggenhed tæt på natur, skoler og byen, kombinerer Søhusene det bedste af begge verdener: fredelige omgivelser og nem adgang til Viborgs pulserende byliv. Her er plads til at realisere drømmen om et unikt boligfællesskab, hvor beboere kan nyde godt af grønne områder, gode stiforbindelser og moderne faciliteter. Arnbjerg er et tiltrækkende boligområde midt i et naturskønt miljø. Grønne områder, stier, regnvandshåndtering, byggetæthed, klima og kvalitet er blandt nogle af prioriteterne i den nyere, bæredygtige bydel. Boligerne ligger mellem skov og søer og med udsigt til Viborg by, og med kun 4 km til Viborgs centrum. Ca. 1.200 beboere er allerede flyttet ind i de nye parcelhuse og rækkehuse i det skønne Arnbjerg område, heraf er omkring 1/3 børn. Der findes både pasningstilbud og indkøbsmuligheder i området.

Tag mulighederne i egen hånd – skab et attraktivt boligområde, der tiltrækker både familier, unge og seniorer. Søhusene ved Arnbjerg Alle er din chance for at bidrage til Viborgs fremtidige boligudvikling. Kontakt os i dag for mere information og få en uforpligtende snak om, hvordan netop dit projekt kan blive til virkelighed!

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	14.196.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	11.356.800

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier og anslået til kontantprisen idet der ikke på nuværende tidspunkt er fastsat vurdering af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2026.

Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i udbudsprisen.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen frem til 2026 muligvis blive efterreguleret og det kan være i både opad- og nedadgående retning. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2026.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Ingen

**Installationer forsyninger**

El: Nej

Vand: Nej

Varme: Nej

Solcelleanlæg: Nej

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplan nr. 421

Kommuneplan VIBS.B4.01

**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Storparcel

**Miljøforhold****Jordbund, geotekniske forhold**

Køber sørger og bekoster selv jordbundsundersøgelse, geotekniske undersøgelser mm.

**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

**Forurening på V1 / V2 niveau**

Vidensniveau V1

# ØKONOMI

## Købesum

*Beløb i kr.*

Kontantpris	13.900.000
-------------	------------

Salget af grunden vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100%.

Købesummen er ekskl. moms.

Den momspligtige købesum tillægges moms, der betales af en køber samtidig med den aftalte købesum.

Beregninger i denne salgsoptilling er uden hensyntagen til momspligt.

## Kapitalbehov

*Beløb i kr.*

Kontantpris	13.900.000
Handelsomkostninger anslået	85.250
Anslået kapitalbehov	13.985.250

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		130.603
I alt, anslået		130.603

## Likviditetsbudget

*Skattemæssigt i kr.    Likviditetsmæssigt i kr.*

<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter	0	0

<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	130.603	130.603

<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	-130.603	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-130.603	

<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		-130.603
- skattevirkning ved 25,80%		-33.696
I alt		-96.908

## Købesummens fordeling / afskrivninger

*Beløb i kr.*

Kontant købesum	13.900.000
-----------------	------------

<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	85.250

Kontant anskaffelsessum	13.985.250
-------------------------	------------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum**

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	13.900.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	85.250
Handelsomkostninger inkl. moms	85.250

# KORT

## Kort





## KONTAKTINFORMATION



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

#wearrealestate

### EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS  
Nytorv 2  
8800 Viborg

Telefon: 70608887  
E-mail: [viborg@mailreal.dk](mailto:viborg@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)

### Åbningstider

Mandag	09.00 - 17.00
Tirsdag	09.00 - 17.00
Onsdag	09.00 - 17.00
Torsdag	09.00 - 17.00
Fredag	09.00 - 17.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale