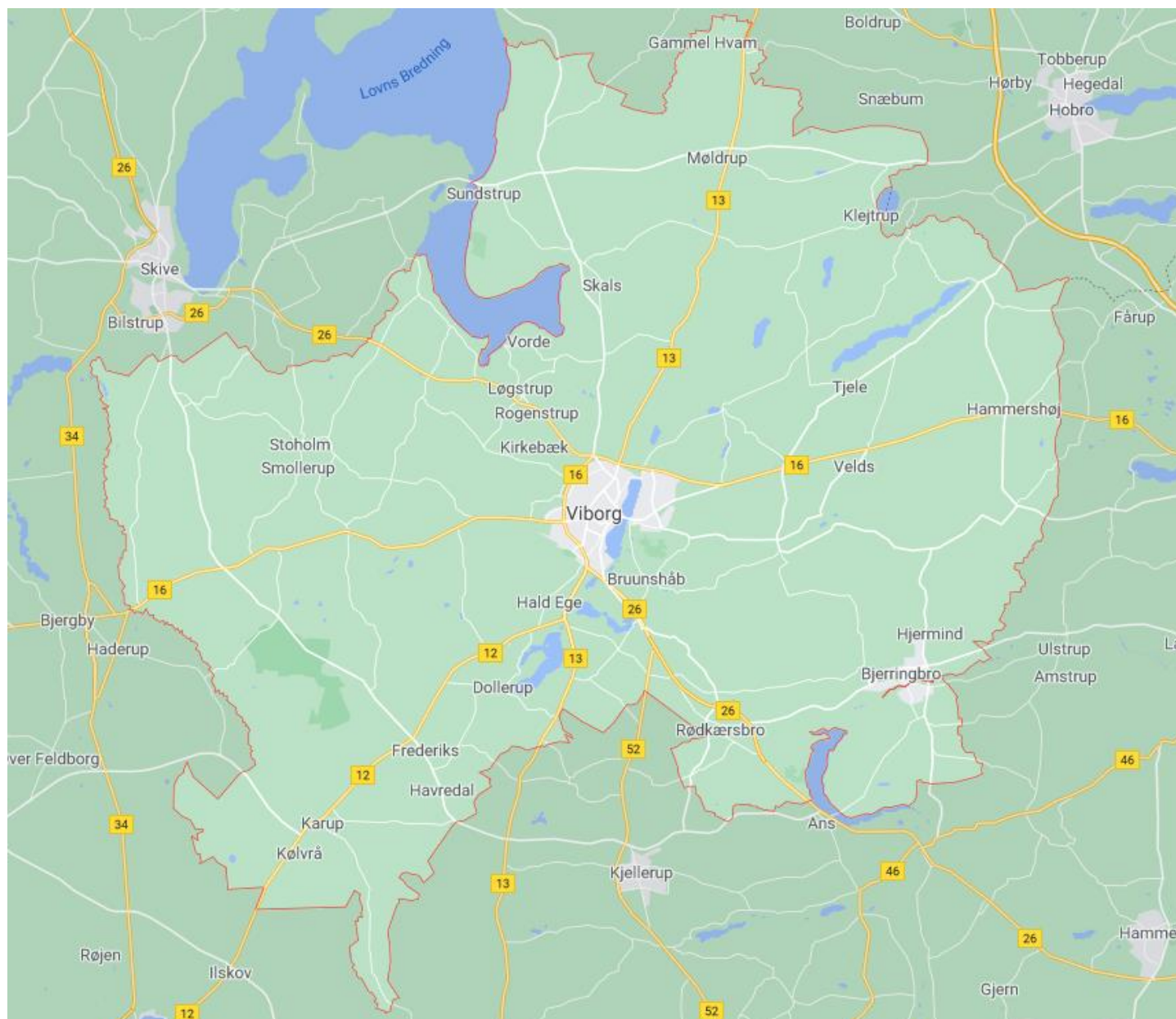




Dato: 28.05.2021

Sag 2238V

VURDERINGSRAPPORT - STORPARCELLER

Møgeltoft, Arnbjerg, Stoholm og Frederiks
- Viborg Kommune

Nordicals

Viborg: Toldboden 1, 6. · 8800 Viborg
8800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
CVR 29062870

Andre afdelinger
Randers: Østervold 42, 2. · 8900 Randers C
8900@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911
Skive: Albert Diges Vej 3 · 7800 Skive
7800@nordicals.dk · Tlf. 7020 3911



An International Associate of Savills



NORDICALS
erhvervsmæglere

1. PARTER

**Ejendommens ejer
Rekvirent**

Viborg Kommune, Cvr-nr.: 29189846
Viborg Kommune, Jurist Nikoline Østergaard Nielsen

2. FORMÅL

På foranledning af ovenstående rekvirent er formålet med vurderingsrapporten at besvare nedennævnte tema, idet det er oplyst, at rekvirenten skal bruge vurderingsrapporten i forbindelse med interne overvejelser i forhold til salg af grundene.

3. TEMA

Vurderingstemaet er ifølge aftale med rekvirenten fastlagt således:

”Ejendommenes kontante markedsværdier ved salg til 3. mand som grunde med byggeretter.”

Prisen angives i kr./m² ekskl. moms, tilslutning til el, vand, varme og kloak.

Vurderingstemaet er at anslå det beløb ejendommene vurderes at kunne sælges for på vurderingsdagen i en handel mellem en villig køber og en villig sælger efter sædvanlig markedsføring og forhandling, samt hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang, således at der ikke er taget hensyn til specielle liebhaverinteresser, (dvs. individuelle ikke markedsrelaterede interesser), samt handlet på sædvanlige handelsvilkår.

4. FORUDSÆTNINGER

Ejendommenes værdiansættelse sker på basis af gældende renteniveau, en besigtigelse, offentlige tilgængelige oplysninger og mæglerens kendskab til markedet.

Det forudsættes således:

- At ejendomsdatarapporterne, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At de tinglyste servitutter, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At der på ejendommene ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private.
- At ejendommene ved salg overdrages som den er og forefindes for en erhverver.
- At der ikke er kendt eller skjult forurening eller andre miljømæssige problemer.

Særlige forudsætninger:

- Værdiansættelsen forudsætter at køber kan udnytte grundene fuldt ud fra gældende lokalplaner.
- Der tages forbehold for grundenes jordbundsforhold i forbindelse med fundering.



5. STYRKER OG SVAGHEDER

Arnbjerg

Styrker:

- Beliggende tæt ved Søndersø med stisystem til centrum
- Kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb
- Regulære grundstykker (Røllikevej, Lobelievej, Krabbelejevej, Skovvang og Skabermøllevej)

Svagheder:

- Stort udbud af storpaceller i området
- Irregulær grundstykke (Sværdsivet)

Møgeltoft

Styrker:

- Beliggende nær ved Viborg Storcenter
- Kort afstand til idrætsfaciliteter i Liseborg centeret
- Regulære grundstykker

Svagheder:

- Mindre attraktivt område end Arnbjerg

Stoholm

Styrker:

- Beliggende i selvstændigt bysamfund med skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøb
- På vurderingstidspunktet er der ikke udbudt sammenligneligt grundstykke til tæt/lav og åben/lav
- Plant og regulært grundstykke

Svagheder:

- Begrænset efterspørgsel på grunde til boligprojekter uden for Viborg

Frederiks

Styrker:

- Beliggende i selvstændigt landsbysamfund med skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter og indkøb
- På vurderingstidspunktet er der ikke udbudt sammenligneligt grundstykke til tæt/lav og åben/lav
- Plan og regulært grundstykke

Svagheder:

- Begrænset efterspørgsel på grunde til boligprojekter uden for Viborg



6. KONTANT MARKEDSVÆRDI

Ejendommenes kontante markedsværdi ekskl. moms og tilslutningsafgifter jf. vurderingstemaet, vurderes pr. vurderingsdagen at udgøre:

	Areal/m ²	Kr./m ²
Arnbjerg		
Sværsivet	10.273 m ² heraf 690 m ² vej	600-750,-
Røllikevej	12.099 m ²	600-750,-
Lobellievej	10.902 m ²	600-750,-
Krabbelejevej*	20.904 m ² heraf 1.227 m ² vej	300-420,-
Skabermøllevej	15.942 m ²	1.000-1.250,-
Skovvang	19.252 m ²	1.130,-1.415,-
Møgeltoft		
Grund 1	11.657 m ²	550-650,-
Grund 2	5.368 m ²	550-650,-
Stoholm		
Krokusparken	7.522 m ²	330-370,-
Frederiks		
Solvænget	10.000 m ²	300-350,-

I det følgende fremgår de oplysninger, der danner grundlag for værdifastsættelsen.

*Prisen i kr./m² for Krabbelejevej er generelt lavere end området pga. bebyggelsesprocenten.

7. BESIGTIGELSE

Ejendommene blev besigtiget den 06.05.2021 fra kl. 14.00 af:

Nordicals

Martin Meier-Jensen, erhvervsmægler & DiplomValuar, MDE

8. DOKUMENTATION

For at kunne fastsætte kontantprisen er følgende dokumenter modtaget/indhentet:

- BBR-ejermeddelelser, 05/06.05.2021
- Miljøoplysninger, 05/06.05.2021
- Tingbogsattester, 05/06.05.2021
- Lokalplan nr. 421, 477, 494, 328 og 03.B.06.03.F.03
- Kommuneplanrammer
- Luftskort
- Matrikelkort
- Vejoplysninger, 05/06.05.2021
- Måleblad udleveret af rekvirenten, 6 stk.

9. EJENDOMMENS DATA

Beliggenheder

Område

Stoholm

Arnbjerg

Møgeltoft

Frederiks

Matr.nr. /Viborg Kommune

1og Troelstrup By, Feldingbjerg

1cc Dalsgård, Asmild

1cl Dalsgård, Asmild

20 Søgårde, Asmild

2ie Søgårde, Asmild

4 Dalsgård, Asmild

Del af 1av Dalsgård

Del af 2e Søgårde, Asmild

560bfu Viborg Markjorder

560bfv Viborg Markjorder

Del af 7r Havredal By, Frederiks

Offentlige vurderinger

Der foreligger ingen.

10. EJENDOMSBEKRIVELSER

Viborg, Arnbjerg – Grundene (6) er beliggende i det sydøstlige Viborg i bydelen Arnbjerg, som består af en nyere udstykning med parcelhusgrunde, institutioner og storparceller. Arnbjerg er beliggende mellem Viborg og Bruunshåb med direkte stisystem til centrum. Grundene kan anvendes til tæt/lav og etagebyggeri.

Viborg, Møgeltoft – Grundene (2) er beliggende i den vestlige del af Viborg i et veletableret villaområde nær center vest. Grundene kan anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.

Stoholm, Krokusparken – Grunden er beliggende i den vestlige del af Stoholm. Stoholm rummer indkøbe, daginstitutioner, skole og fritidsaktiviteter. Grundarealet kan anvendes til tæt/lav boligbebyggelse samt mulighed for kollektiv/offentligt formål fx børnehave. Beliggende mellem Skive og Viborg, køreafstand ca. 20 minutter.

Frederiks, Solvænget – Grunden er beliggende i det nordøstlige Frederiks i gåafstand til indkøb, skole og institutioner. Grundarealet er ikke udstykke og kommunen arbejder med planen om, at opdele grunden i 3 delområder, hvor der kan opføres åben/lav og tæt/lav. Beliggende mellem Viborg, Herning og Silkeborg, køreafstand ca. 20-30 minutter



11. REFERENCEJENDOMME

Adresse	Salgsår	Købesum kr.	Grund m ²	Pris pr. m ²	Byggerets pris pr. m ²	Bemærkning
Hyacinten 1, 8800 Viborg	2021	19.625.000	18.744	1.047, -	2.991,-	Beliggende i Arnbjerg med kig til Søndersø
Sivet 1, 8800 Viborg	2019	6.750.000	5.883	1.147, -	2.550,-	Beliggende i Arnbjerg med kig til Søndersø
Kærmyssevej 11, 8800 Viborg	2019	16.250.000	19.616	828,-	1.841,-	Beliggende i Arnbjerg
Hindbærkrattet 9, 8850 Bjerringbro	Til salg	3.875.000	10.600	365,-	914,- (Beregnet)	Beliggende i Bjerringbro
Fyrrevej 9-21, 8830 Tjele	Til salg	2.240.000	7.183	311,-	780,- (Beregnet)	Beliggende i Ørum

*Det forudsættes at kvadratmeterprisen i ovenstående referencesager er ekskl. moms og tilslutningsafgifter.

Det er Nordicals vurdering, at prisniveauet for Hyacinten og Sivet er højere end Kærmyssevej og de resterende grunde i Arnbjerg på baggrund af deres kig til Søndersø.

Det er vores vurdering, at udbudsniveauet i Bjerringbro og Stoholm samt Ørum og Frederiks kan sammenlignes.

12. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.

Zonestatus

Ejendommene er beliggende i by- og landzone.

Stikledninger

Ingen stikledninger etableret.

Servitutter

Der henvises til ejendommenes blad i tingbøgerne.

1og Troelstrup By, Feldingbjerg (Krokusparken)
Nr. 1 lyst d. 25.08.1993 - Lokalplan nr. 03 B 11 04
Nr. 2 lyst d. 07.08.2006 - Lokalplan nr. 03.B.06.03/F.03

1cc Dalsgård, Asmild (Arnbjerg):
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

4 Dalsgård, Asmild (Arnbjerg):
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

1cl Dalsgård, Asmild (Arnbjerg):
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

1av Dalsgård, Asmild (Arnbjerg) - den samlede matrikel:
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

20 Søgårde, Asmild (Arnbjerg):
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

2ie Søgårde, Asmild (Arnbjerg):
Der findes ingen servitutter på ejendommen.

2e Søgårde, Asmild (Arnbjerg) - den samlede matrikel:
Nr. 1 lyst d. 08.11.1855 - Dok om færdselsret mv



Nr. 2 lyst d. 04.07.1912 - Dok om færdselsret mv. Vedr 1a, 1ak
Nr. 3 lyst d. 16.08.1922 - Dok om færdselsret mv, vedr. 2F
Nr. 4 lyst d. 08.08.1923 - Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 08.08.1923 - Dok om færdselsret mv. Vedr. 3c, 1a, 1ak
Nr. 6 lyst d. 08.08.1923 - Dok om færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 27.11.1939 - Dok om færdselsret mv. vedr. evt. 2a, 2aa, 2ab
Nr. 8 lyst d. 03.05.1944 - Dok om master mv
Nr. 9 lyst d. 04.02.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr 1a
Nr. 10 lyst d. 23.07.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 32
Nr. 11 lyst d. 29.07.1981 - Dok om vindmøller mv. vedr. evt. 1i, 1au
Nr. 12 lyst d. 25.03.1982 - Dok om kabelanlæg mv
Nr. 13 lyst d. 09.05.1985 - Dok om vindmøller mv. vedr. evt. 1i, 1au
Nr. 14 lyst d. 06.02.1986 - Dok om kabelanlæg mv
Nr. 15 lyst d. 09.12.1997 - Kabelanlæg mv
Nr. 16 lyst d. 21.03.2002 - Dok ang kabelanlæg mv, vedr 1Ak,1AN
Nr. 17 lyst d. 21.03.2002 - Dok ang kabelanlæg mv, vedr 2Ø,2S,2AA
Nr. 18 lyst d. 17.01.2008 - Dekl. om landbrugsejendom uden beboelsesbygning
Nr. 19 lyst d. 12.06.2019 - Deklaration om elkabel og transformerstation

560bfu Viborg Markjorder (Møgeltoft):
Der findes ingen servitutter på ejendommen

560bfv Viborg Markjorder (Møgeltoft):
Der findes ingen servitutter på ejendommen

7r Havredal By, Frederiks (Frederiks):
Nr. 1 lyst d. 05.03.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Vedr 36A
Nr. 2 lyst d. 26.08.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 36A
Nr. 3 lyst d. 22.11.2012 - Servitut om spildevandsanlæg

Planforhold

Stoholm (matrikel 1og Troelstrup By, Feldingbjerg) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan STOH.B4.01/ Lokalplan nr. 03.B.06.03/F.03 delområde b.2. Området b.2 mod nord og det åbne land bestående af 1 vænge. For delområde b.2 gælder at det udlægges til tæt – lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer samt til bygninger for kollektive/offentlige-formål, fx børneinstitution. For delområde b.2 gælder ved udstykning til tæt - lav bebyggelse, at ingen grund til række- og gårdhuse og lignende tæt – lav bebyggelse må udstykkes med et areal mindre end 250 m². og max. 350 m². For delområdet gælder at der ikke kan etableres adgang og overkørsel fra stamvej til tilstødende grunde. For delområde b.2 gælder, at der pålægges en 5 m byggelinie fra vejskel langs stamvej og 0,5 m langs vænge samt 0,5 m ved vendeplads. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 6 meter over færdigt byggemodent terræn. Bygninger i området må ikke opføres i mere end 1 etage. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere. Grundejerforeningen skal forestå renhold og vedligehold af veje, stier og fællesarealer inden for området. Byzone.

Arnbjerg (matrikel 20 Søgårde, Asmild) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBS.B4.01/Lokalplan 421, delområde IIF. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med mulighed for at indpasse almen service (enkelte institutioner). I delområde II må opføres tæt-lav (rækkehuse, dobbelthuse, gård havehuse og lign. sammenbyggede boliger) med tilhørende fælleshus. Delområde II kan udstykkes som storparceller til tæt-lav, svarende til delområdets afgrænsning. Ved udstykning af delområde II skal sikres et areal på 4 m bredde til stiforbindelse. Alternativt kan delområde II udstykkes til individuelle grunde til tæt-lav med en grundstørrelse på mindst 200 m² og højst 500 m². Der skal udlægges et regulært areal på mindst 300 m² til fælles opholdsareal (uden parkering) til hvert delområde. Ved tæt-lav 1 ½ parkeringsplads pr. bolig, mindst ½ pr. bolig i det fri, som kan etableres som fælles-parkering. Delområde II (tæt-lav) har bebyggelsesprocent på 50% af den enkelte grund i op til 2 ½ etage, højde 10 m. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Overgår til byzone.

Arnbjerg (matrikel 2ie Søgårde, Asmild) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBS.B4.01/Lokalplan 421, delområde IIIb. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med mulighed for at indpasse almen service (enkelte institutioner). I delområde III må opføres etageboliger med tilhørende fælleshus. Delområde III kan udstykkes som storparceller til etagebebyggelse. Der skal udlægges et regulært areal på mindst 300 m² til fælles opholdsareal (uden parkering) til hvert delområde. Parkering ved etageboliger 1 ½ pr bolig for boliger over 80 m². 1 pr. bolig for boliger under 80 m². Fælles parkering mindst hver fjerde plads i det fri. Bebyggelsesprocent i delområde IIIb (etageboliger): 60% af delområdet, svarende til 10.900 m² i op til 6 etager, højde 18 m. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Overgår til byzone.

Arnbjerg (matrikel 4 Dalsgård, Asmild) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBS.B4.03/Lokalplan 477, delområde IIg. Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse-, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger). Bebyggelse inden for hvert delområde skal opføres efter en samlet plan. Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på min. 250 m² og max. 400 m² under forudsætning af, at der udlægges fælles opholdsareal svarende til 20 % af områdets samlede areal. Parkering: 2 p-pladser pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 2 p-pladser på fælles parkeringsplads ved bebyggelse på sokkelgrunde eller små grunde. Bebyggelsesprocenten er 35% af den enkelte grund, hvis 1 etage, højde 7,5 m eller 45% af den enkelte grund, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, højde 8,5 m. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Overgår til byzone.

Arnbjerg (matrikel 1cc Dalsgård, Asmild) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBS.B4.03/Lokalplan 477, delområde IIh. Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse-, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger). Bebyggelse inden for hvert delområde skal opføres efter en samlet plan. Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på min. 250 m² og max. 400 m² under

forudsætning af, at der udlægges fælles opholdsareal svarende til 20 % af områdets samlede areal. Parkering: 2 p-pladser pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 2 p-pladser på fælles parkeringsplads ved bebyggelse på sokkelgrunde eller små grunde. Bebyggelsesprocenten er 35% af den enkelte grund, hvis 1 etage, højde 7,5 m eller 45% af den enkelte grund, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, højde 8,5 m. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Overgår til byzone.

Arnbjerg (matrikel 1cl Dalsgård, Asmild) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBS.B4.03/Lokalplan 477, delområde IIe. Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse-, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger). Bebyggelse inden for hvert delområde skal opføres efter en samlet plan. Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på min. 250 m² og max. 400 m² under forudsætning af, at der udlægges fælles opholdsareal svarende til 20 % af områdets samlede areal. Parkering: 2 p-pladser pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 2 p-pladser på fælles parkeringsplads ved bebyggelse på sokkelgrunde eller små grunde. Bebyggelsesprocenten er 35% af den enkelte grund, hvis 1 etage, højde 7,5 m eller 45% af den enkelte grund, hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage, højde 8,5 m. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Overgår til byzone.

Arnbjerg (del af matrikel 1av Søgårde, Asmild og 2e Søgårde, Asmild) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBS.B4.03/Lokalplan 477, delområde III. Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboliger med evt. tilhørende fælleshus. Delområde III udlægges som storparceller til etagebebyggelse. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan. Ved etageboligbebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsareal. Bebyggelsesprocent ved etageboliger er 15% i grundplan max. 6 etager, højde 18m eller 4 etager, højde 13 m. Punkthuse mod Arnbjerg Alle må højst opføres i 4 etager (13 m) og med en afstand til delområde If på min. 32,5 m fra vejmidte af Arnbjerg Alle. Til hver bolig skal etableres en altan. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Overgår til byzone.

Møgeltoft (560bfu Viborg Markjorder) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBSV.B4.08/Lokalplan 494, delområde II. Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelt-, og/eller rækkehuse. Der udlægges ligeledes areal til fælles grønne friarealer, veje, stier og parkering indenfor området. En mindre del af matriklen er omfattet af delområde IIIC, som udlægges til fælles grønne rekreative opholdsarealer for hele lokalplanområdet. Arealerne må ikke bebygges. For delområdet fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 40%. Afstand til vej- og stiskel være min. 2,5 m fra bebyggelse. For bebyggelse i 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage skal afstand til naboskel være min. 2,5 m. For bebyggelse i 2 etager skal afstand til naboskel være min. 5,0 m. Række- og dobbelthuse i 1 etage (uden udnyttet tagetage) må opføres med en max. højde på 6 m over byggemodnet terræn. Række- og dobbelthuse i 1 etage med udnyttet tagetage samt i 2 etager

må opføres med en max. højde på 8,5 m over byggemodnet terræn. Parkering: I tæt-lav boligbebyggelse (delområde II) skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig, heraf minimum 1 p-plads på egen grund. De resterende p-pladser etableres på fælles parkeringsplads indenfor delområdet. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Byzone.

Møgeltoft (560bfv Viborg Markjorder) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan VIBSV.B4.08/Lokalplan 494, delområde II. Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelt-, og/eller rækkehuse. Der udlægges ligeledes areal til fælles grønne friarealer, veje, stier og parkering indenfor området. En mindre del af matriklen er omfattet af delområde IIIC, som udlægges til fælles grønne rekreative opholdsarealer for hele lokalplanområdet. Arealerne må ikke bebygges. For delområdet fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 40%. Afstand til vej- og stiskel være min. 2,5 m fra bebyggelse. For bebyggelse i 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage skal afstand til naboskel være min. 2,5 m. For bebyggelse i 2 etager skal afstand til naboskel være min. 5,0 m. Række- og dobbelthuse i 1 etage (uden udnyttet tagetage) må opføres med en max. højde på 6 m over byggemodnet terræn. Række- og dobbelthuse i 1 etage med udnyttet tagetage samt i 2 etager må opføres med en max. højde på 8,5 m over byggemodnet terræn. Parkering: I tæt-lav boligbebyggelse (delområde II) skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig, heraf minimum 1 p-plads på egen grund. De resterende p-pladser etableres på fælles parkeringsplads indenfor delområdet. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Byzone.

Frederiks (7r Havredal By, Frederiks) er beliggende i et område omfattet af Viborg Kommunes Kommuneplan FRED.B4.05/Lokalplan 328. Der er følgende delområder for matriklen: I, III. Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse eller åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse og delområde III er udlagt til grønne områder. I delområde I kan der opføres boligbebyggelse i op til 2 etager og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav. Bebyggelse må ikke være højere end 8,5 m, og tage må have en hældning mellem 0° og 45°. Grunde til åben-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 700 m² og højst 1 400 m². Grunde til tæt-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 300 m² og højst 700 m². Vejarealet mellem udstykningerne udlægges til privat fællesveje i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 5 m. Ved åben-lav og tæt-lav bebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri. Der skal oprettes en fælles grundejerforening. Byzone.

13. MILJØFORHOLD

Forurening V1/V2 niveau

Ejendomme beliggende i byzone er områdeklassificeret som lettere forurenede.

Matrikel 10g Troelstrup By, Feldingbjerg (Krokusparken): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

1cc Dalsgård, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

4 Dalsgård, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen

oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
1cl Dalsgård, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
1av Dalsgård, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
20 Søgårde, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
2ie Søgårde, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
2e Søgårde, Asmild (Arnbjerg): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
560bfv Viborg Markjorder (Møgeltoft): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
560bfu Viborg Markjorder (Møgeltoft): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.
7r Havredal By, Frederiks (Frederiks): Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

14. COPYRIGHT

Vurderingsforretningen må ikke uden Nordicals forudgående skriftlige tilladelse benyttes af andre end rekvirenten, eller til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist.

15. PERSONDATA

I forbindelse med udarbejdelse af vurderingsrapporten har vi modtaget personfølsomme oplysninger.

Du kan læse om, hvordan Nordicals behandler personoplysninger her: <https://nordicals.dk/om-nordicals/persondatapolitik/>

16. HABILITET

Underskrevne vurderingsmand erklærer,

- at jeg ikke har andre interesser i denne sag end at udføre nærværende vurdering,
- at der ikke har fundet nogen form for påvirkning sted fra rekvirenten under udarbejdelsen af nærværende vurdering og
- at jeg ikke har videregående økonomiske eller andre interesser i nærværende vurderingsresultat.

Vurderingsrapporten er fremsendt til rekvirentens e-mail.

Den 28. maj 2021



Martin Meier-Jensen

Erhvervsmægler & DiplomValuar, MDE
Direkte: 8915 3313
Mobil: 6014 9070
mmj@nordicals.dk

Nordicals
Toldboden 1, 6. sal
8800 Viborg



FOTOS OG KORT

Arnbjerg



Møgeltoft





Frederiks



Stoholm

