



REAL

Pebermyntevej 75, st. th.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	98
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.861		
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **492250186**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

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: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Pebermyntevej 75 – en skøn og moderne stuelejlighed, hvor komfort, funktionalitet og udemiljø går op i en højere enhed. Her får du en indflytningsklar 4-værelses ejerlejlighed, som både byder på velindrettede kvadratmeter og sjældne kvaliteter som egen træterrasse og privat have.

Lejligheden fremstår flot moderniseret med lyse overflader og en stilfuld indretning, der skaber en rolig og imødekommende atmosfære. Køkkenet er moderne og praktisk indrettet med god skabsplads. Stor stue og spisesstue. De tre værelser er alle regulære og indretningsvenlige, og der er både plads til børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum – alt efter behov. Badeværelset som har gulvvarme er opdateret med moderne løsninger og fremstår både elegant og funktionelt.

Stor træterrasse og have, som indbyder til afslapning og udeliv. Herfra har du adgang til en privat have, som gør lejligheden til noget helt særligt – perfekt til både børneleg, hyggelige grillaftener eller bare som et grønt pusterum midt i hverdagen.

Beliggenheden på Pebermyntevej er attraktiv og rolig, med kort afstand til indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og grønne områder. Der er gode parkeringsforhold og en velfungerende ejerforening, som gør det nemt og trygt at flytte ind.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – denne bolig skal opleves!

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: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 14.10.2025



Køkken



Spisestue



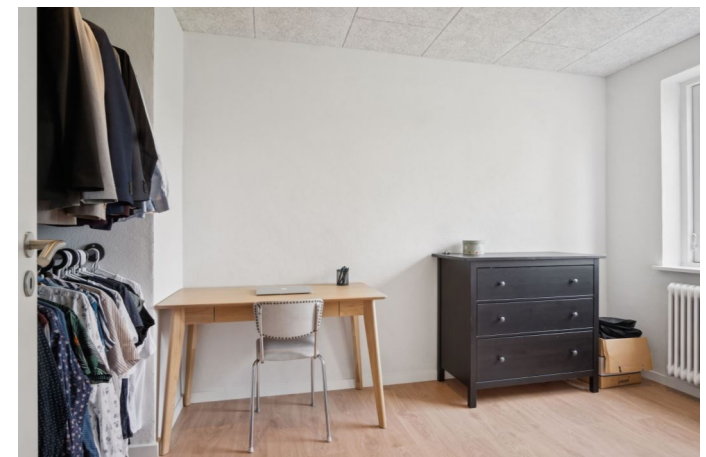
Stue



Stue



Soveværelse

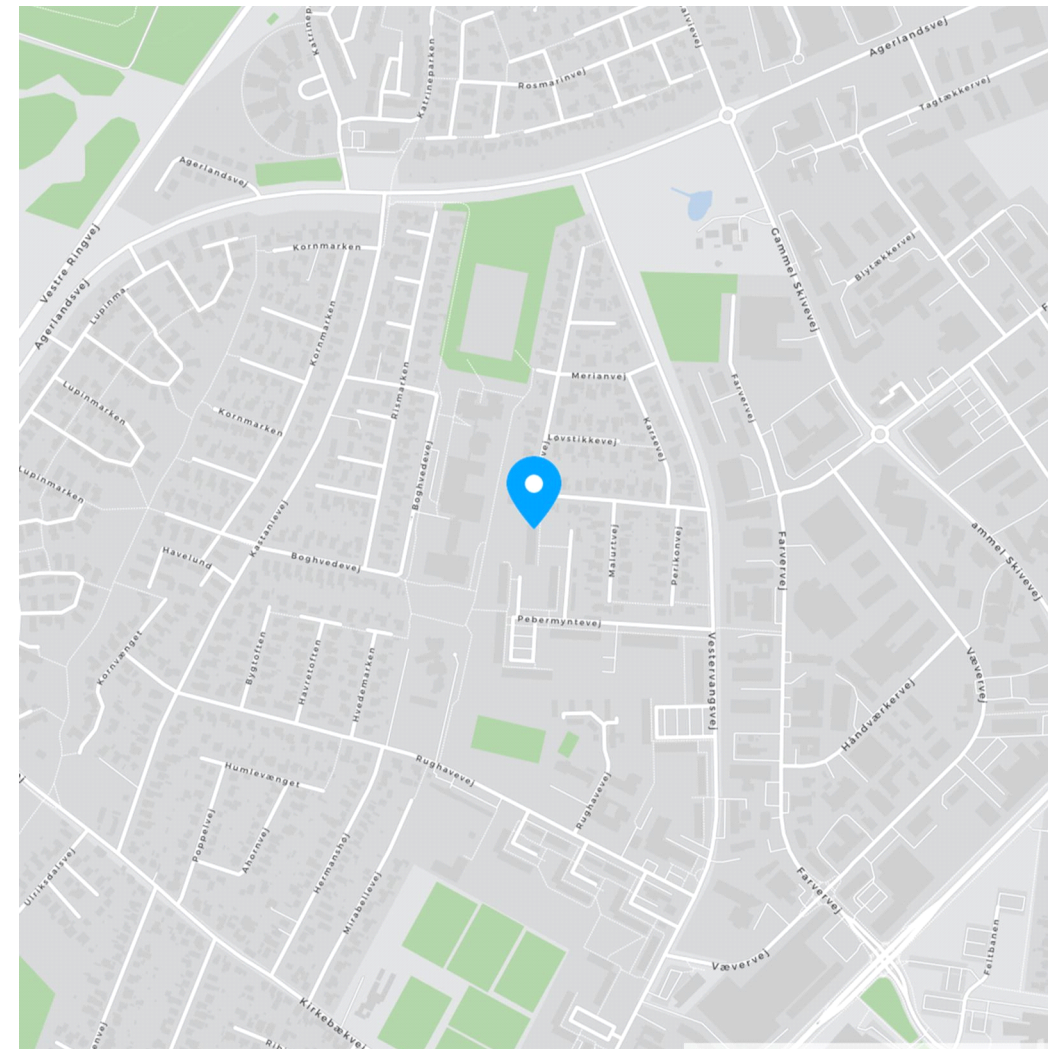
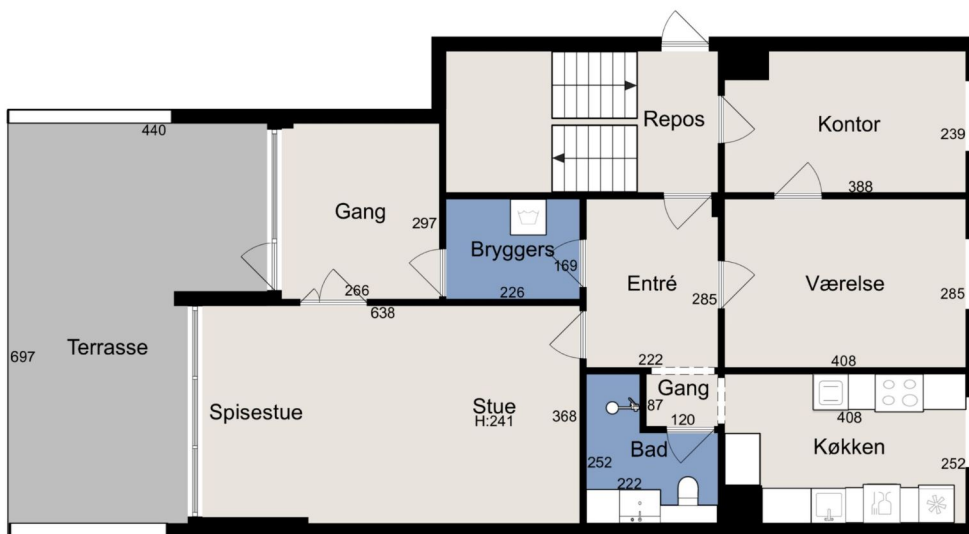


Arbejdsværelse

Adresse: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 14.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	288 p Viborg Markjorder
BFE-nr.:	384322
Ejl.nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	931.000 kr.
Grundværdi:	267.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	744.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²

BBR-boligareal:	98 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

03.03.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
06.10.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, parkering mv
18.12.1975 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
12.04.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
01.07.1998 - Tillæg til vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
Nr. 1 lyst d. 03.03.1965 lbnr. 1040-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 69_VE_661
Nr. 2 lyst d. 06.10.1970 lbnr. 4618-69 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, parkering mv Filnavn: 69_VD_189
Nr. 3 lyst d. 18.12.1975 lbnr. 30623-69 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt Filnavn: 69_VD_189
Nr. 4 lyst d. 12.04.1991 lbnr. 5146-69 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt Filnavn: 69_VJ_311
Nr. 5 lyst d. 01.07.1998 lbnr. 25468-69 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening, Om resp se akt Filnavn: 69_VD_189

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte - Siemens
Kogeplade - Siemens
Indbygningsovn - Siemens
Køle/frys - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket

Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 8.295,83

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 i 2024.

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.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.



Adresse: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.798	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerforening	kr.	28.080	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.850
			I alt	kr.	1.105.300
Ejerudgift i alt 1 år		34.335			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.854 md./ 70.253 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.734 md./ 56.810 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: 07.10.2025
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: Pebermyntevej 75, st. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492250186
Ejerudgift/md.: kr. 2.861

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:

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	635.920	635.920	533.706	DKK	1,5	38.929	23,00	4,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Parkering
Kælderrum
Cykelrum
Tørrerum
Barnevognsrum
Tørretumbler

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