



REAL

Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	48
Kontantpris	565.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.285		
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **492240118**

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 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 27.06.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en indflytningsklar ejerlejlighed der er nymalet og med ny slebet gulve, i et roligt område, men samtidig tæt på byens puls? Så er denne lejlighed på Pebermyntevej lige noget for dig! Her får du en lys og moderne bolig, hvor både planløsning og beliggenhed er i top.

Lejligheden byder på rummelige og veludnyttede kvadratmeter, der skaber en skøn sammenhæng mellem de forskellige rum. Det lyse køkken, hvor bord og køleskab kan rykkes hvis pladsen skal udnyttes anderledes, er funktionelt og stilrent med plads til madlavning og opbevaring. Fra køkkenet er der åben forbindelse til stuen, hvor de store vinduer sikrer masser af naturligt lys og en hyggelig atmosfære. Stuen er perfekt til både afslapning og sociale stunder. Som noget helt særligt har du fra stuen adgang til udvidet terrasse og egen lille nyanlagt have.

Lejlighedens soveværelse er rummeligt og har gode opbevaringsmuligheder, og badeværelset fremstår moderne med flotte materialer og lyse detaljer. Alt i alt en lejlighed, der osrer af kvalitet og komfort.

Beliggenheden på Pebermyntevej er ideel for dig, der ønsker at være tæt på alt – indkøb, offentlig transport, skoler og fritidsfaciliteter er lige om hjørnet. Samtidig ligger området i rolige omgivelser, så du kan nyde en afslappet hverdag, når du kommer hjem.

Dette er en unik mulighed for at få en lejlighed med et lavt energiforbrug, samt lave fællesudgifter i en sund og velfungerende forening. Her er dit husdyr også velkommen.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – denne lejlighed 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.

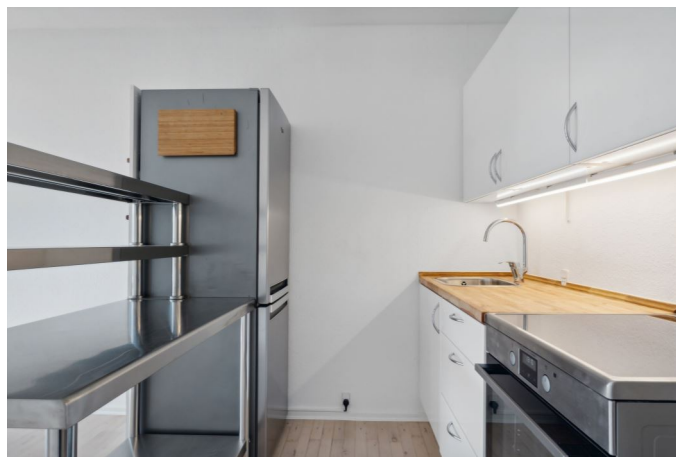
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

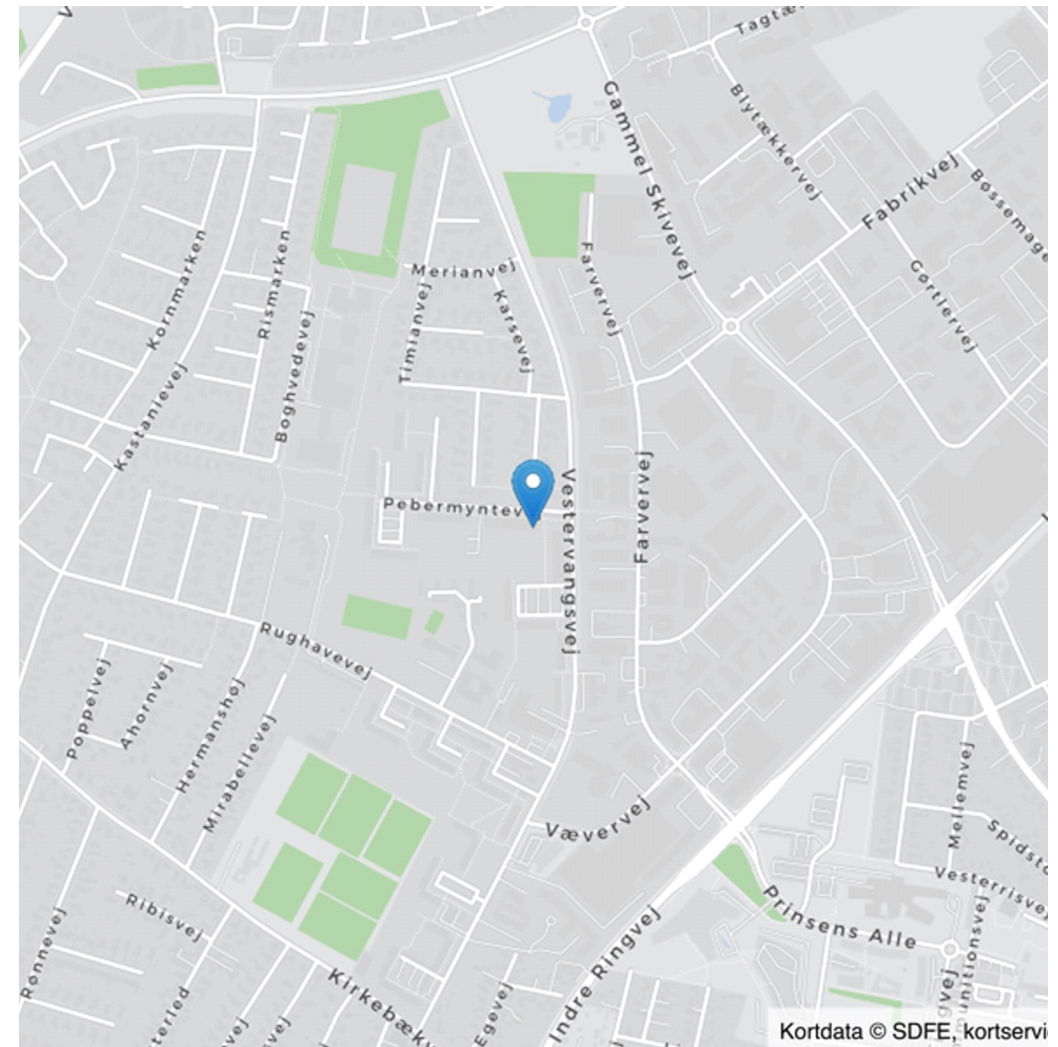
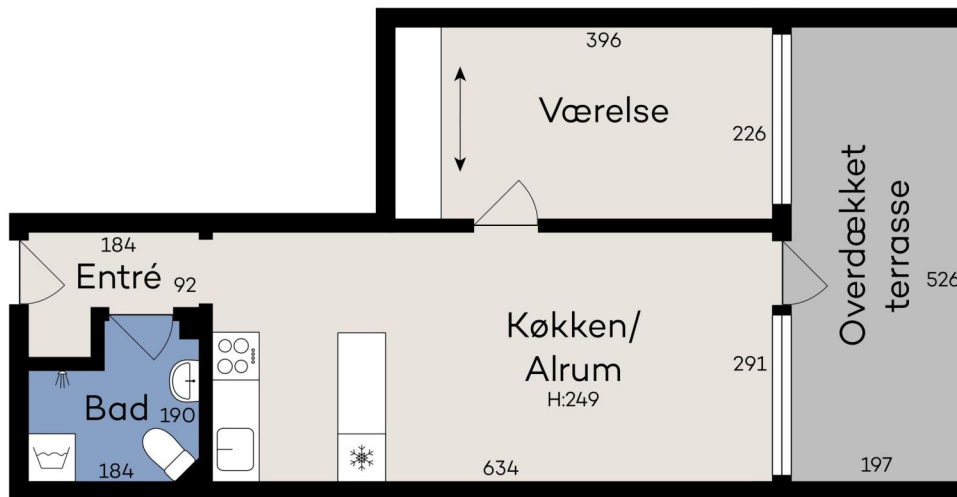
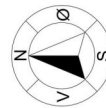
Dato: 27.06.2025



Adresse: Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 27.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 27.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 288 i Viborg Markjorder
BFE-nr.: 383414
Ejerl.nr.: 402
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentligt vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 380.000 kr.
Grundværdi: 44.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 304.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: ja
Køle-/fryseskab: ja
Vaskemaskine: ja

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 43 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 43 m²
BBR-boligareal: 48 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles administrativt
Tinglyst fordelingstal: 4/799
Adm. fordelingstal: 4/405
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1934 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 03.03.1965 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 17.08.1965 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 17.11.1966 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabrikationsdrift mv
Nr. 5 lyst d. 03.08.1967 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 6 lyst d. 04.08.1967 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 7 lyst d. 20.06.1985 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 8 lyst d. 17.12.1999 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Viborgparken
Nr. 9 lyst d. 08.03.2007 Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Viborgparken
Anmærkning byrder og hæftelser

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er adgang til cykelskur, legeplads og tørregård.
Der er parkering og mulighed for at skrive sig på venteliste til carport, kr. pr måned 125,00.
Eget depotrum i kælderen 7,3 m³ (2x1,5m højde: 2,4 = 7,2m³)
I kælderen findes desuden fælles depotrum, opvarmet cykeldepot, fælles vaskerum.
Fælles haveredskaber i skur til at holde haven og fælles haveaffald depot i Viborg Parken.



Adresse: Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 27.06.2025

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Insekt: Rørskade: Forbehold:
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmekonsum: Udgift kr.: 5.442 Forbrug: Udgiften er beregnet i år: 2023 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
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 i 2024. 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 i 2024 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.
Kloakseparering Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.



Adresse: Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 27.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.550	Kontantpris/udbetaling	kr.	565.000
Grundskyld	kr.	1.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.250
Ejerforening	kr.	11.868	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	1.850
Genbrugsgebyr	kr.	811	I alt	kr.	572.100
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	16			

Ejerudgift i alt 1 år

15.423

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.158 md./ 37.891 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.522 md./ 30.260 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: 27.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Pebermyntevej 1, st. mf., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 565.000

Sagsnr.: 492240118
Ejerudgift/md.: kr. 1.285

Dato: 27.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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