



Pebermyntevej 49, 2. th, 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	85
Kontant	655.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.241	Altan	Ja
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **492250252**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026



85 velindrettede kvm plus en altan og et medfølgende pulterrum på 6 kvm. Denne lejlighed på 2. sal, passer til både dig, der bor alene eller jer, der er et par måske med et barn. Lejligheden kan også sagtens fungere som delejlighed.

Området er tæt på både institutioner, skoler, indkøbsmuligheder og det pulserende byliv, kan nås via en cykel- eller gåtur. Som pendlere er man også godt placeret med en overskuelig afstand til banegården, hvor man hurtigt er videre på sin vej med tog og bus. Lejligheden er lys med skønne lysindfald, ligesom rummene har en god størrelse og der er en god rumfølelse. Der er sket istandsættelse, så man får her en indflytningsklar lejlighed med et pænt køkken i tidløse materialer og flotte lyse trægulve og hvidmalede vægge.

Indretningen er funktionel og godt indrettet med stor entré, der fordeler til lille gang med indbyggede skabe og videre til ekstra værelse/spisestue med udgang til lille overdækket altan med en skøn udsigt, hvor man kan sidde ugeneret. Til den anden side ligger et stort værelse med skabe og videre frem pænt og lyst indrettet køkken med mange skabe og god bordplads til de kulinariske udfoldelser. Lyst brusebadeværelse med mulighed for at installere en vaskemaskine.

Derudover er der indgang til en rummelig stue med plads til både spisebord og en sofakrog. Her lukker de store vinduer lyset ind og der er samme gode udsigt. Du bliver en del af en veldrevet ejerforening og får adgang til fællesrum, vaske- og tørrerum og et opbevaringsrum med plads til cykelparkering samt de grønne omkringliggende områder.

En virkelig skøn og lys lejlighed, hvor man kan flytte ind og tilsætte sit eget personlige præg, hvis man ønsker det.

Kontakt til os for en fremvisning.

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 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026





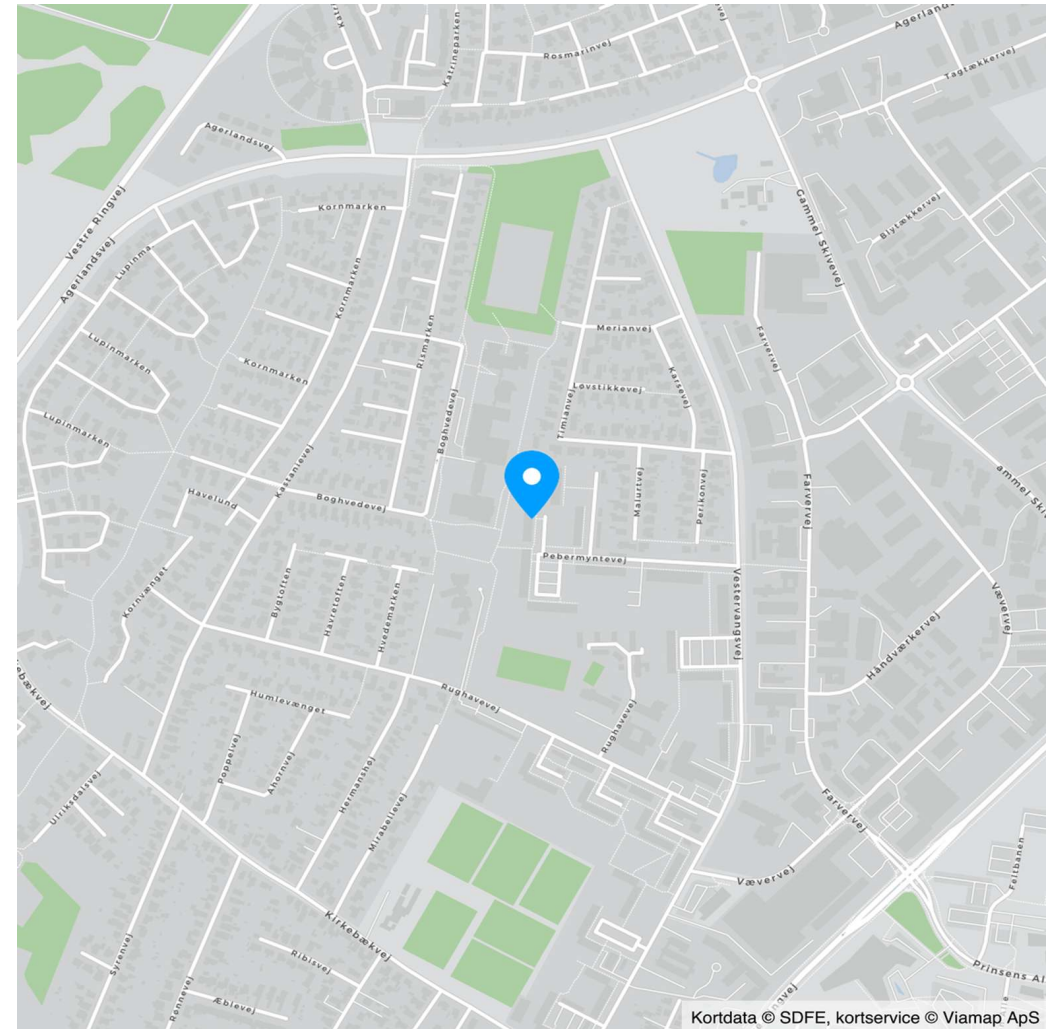
Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservic © Viamap ApS

Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	288q Viborg Markjorder
BFE-nr.:	384345
Ejerl. Nr.:	205
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	844.000
Grundværdi:	250.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	675.200
Grundlag for grundskyld:	200.000

Arealer**

Tinglyst areal:	89 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	79 m ²
Heraf andre arealer	10 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.10.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, forbud mod fabriktionsdrift mv
- Nr. 2: 15.11.1971 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler 69_VD_64
- Nr. 6: 18.10.2022 - Vedtægter

Planer

Kommuneplan VIBNV.B4.06 - Viborg Nordvest Blandede boliger
Lokalplan BV028 - Boligområde Vestervangskvarteret i Viborg

Tilbehør:

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

Kogeplade: ja Inbygningsovn: ja Emhætte: ja Køleskab: ja Fryser: ja Opvaskemaskine: ja

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger betaler aconto el/vand 650 kr. pr måned og varme 800 kr. pr måned.

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 salgssopstillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.444	Kontantpris	kr.	655.000
Grundskyld	kr.	2.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	16.200	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Genbrugsgebyr	kr.	799	I alt	kr.	662.675
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	71			
Antennebidrag	kr.	4.080	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.894			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.536 md. / 42.426 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.860 md. / 34.322 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 49, 2. th, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 492250252
Ejerudgift/md.: kr. 2.241

Dato: 27.02.2026

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 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:

Ejerforening

Navn: E/F KASTANIEPARKEN

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 15.000.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 1 / 24

Tinglyst: 9 / 237

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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-/år-sopgørelsen. 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 i 2024.

Efterregulering af ejendomsskatter

Fra 2021 og frem 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 grundskyldsbetaling 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.

Forhøjelse af sikkerhed til ejerforeningen

Ejerpantebrevet til E/F Kastanieparken forhøjes fra kr. 15.000 til kr. 30.000 for nye ejere. Alle tinglysningsmæssige og ekspeditions-mæssige omkostninger hertil betales af køber og er sælger uvedkommende.

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