



REAL

Pebermyntevej 49, 2. th., 8800 Viborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	85
Kontantpris	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.241	Altan	Ja
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **492250252**

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 49, 2. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

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 delejligheden.

Området er tæt på både institutioner, skoler, indkøbsmuligheder og det pulserende byliv, kan nås via en cykel- eller gåtur. Som pendler 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 rumfornemmelse. 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. 695.000

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

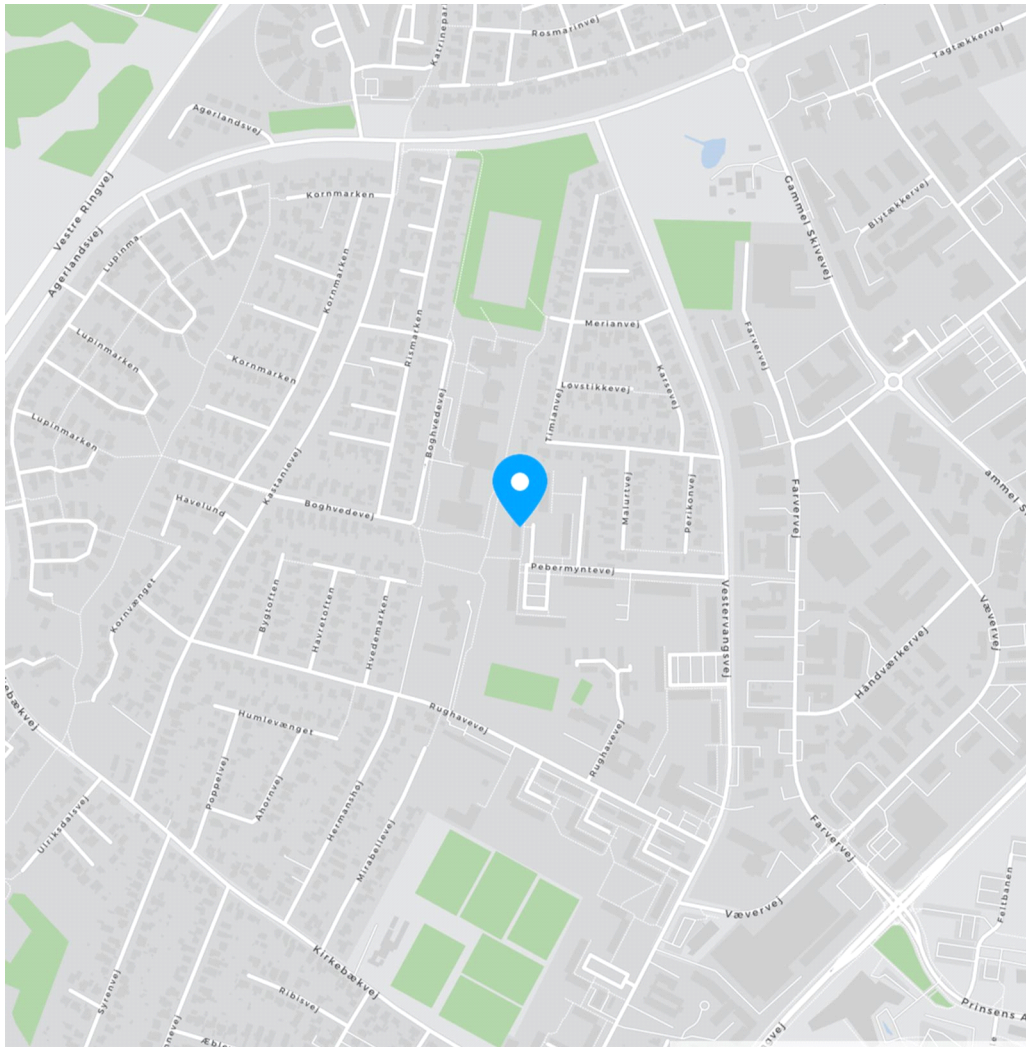
Dato: 28.01.2026



Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 28.01.2026





Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	288 q Viborg Markjorder
BFE-nr.:	384345
Ejl.nr.:	205
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	89 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
- heraf areal til altan:	4 m ²
- heraf areal til kælder:	6 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.10.1969 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, forbud mod fabrikationsdrift mv
Nr. 2 lyst d. 15.11.1971 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 6 lyst d. 18.10.2022 Filnavn: 784b763e-4f3e-4eaf-8c27-1818849795d3

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.



Adresse: Pebermyntevej 49, 2. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt
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 salgsopstillingens 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. 695.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.444	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Ejerforening	kr.	16.200	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	3.700
Genbrugsgebyr	kr.	799	I alt	kr.	704.750
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	71			
Antennebidrag	kr.	4.080			
Ejerudgift i alt 1 år		26.893			

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 3.793 md./ 45.517 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.056 md./ 36.668 år v/25,80%
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: 28.01.2026
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: 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 49, 2. th., 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 695.000

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

Dato: 28.01.2026

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:
---	---------------------------------

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% Obligationslån	Obligationslån	634.446	634.446	629.539	DKK	1	33.410	25,50	1,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 9/237
Adm. fordelingstal: 1/24
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: 30.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-/årsopgørelsen. 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 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.

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