



REAL

Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.565	Grund m2	1.820
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **492250345**

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: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velholdt villa med garage, værksted og ekstra grund – centralt i Hammershøj

Velkommen til Viborgvej 28A i Hammershøj – en skønt beliggende villa, der ligger trukket behageligt tilbage fra vejen, så du får ro og privatliv, men stadig har nem adgang til byens faciliteter og den korte afstand til både Viborg og Randers.

Huset fremstår i en flot og velholdt stand, hvor de store udgiftstunge elementer allerede er på plads. Her skal du hverken bekymre dig om tag eller vinduer – alt fremstår i pæn stand og klar til mange gode år fremover.

I stueetagen er der installeret gulvvarme i hele etagen, hvilket giver en behagelig varme og en moderne komfort i hverdagen. Planløsningen byder på gode opholdsrum med både stue og køkken/alrum, hvor der er plads til både hverdag og samvær.

Til ejendommen hører desuden en god garage og et tilhørende værksted, ideelt til dig med hobbyprojekter eller behov for ekstra opbevaringsplads. Som en ekstra bonus medfølger en ekstra grund, der giver spændende muligheder – hvad enten du drømmer om en stor have, plads til børn og leg, eller måske fremtidige udbygningsmuligheder.

Alt i alt får du her en solid og indflytningsklar ejendom med god plads, funktionelle bygninger og en attraktiv beliggenhed i Hammershøj.

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: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

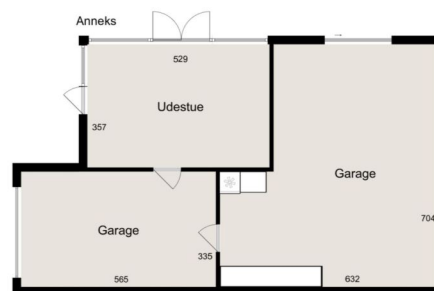
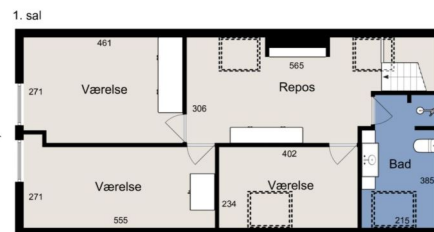
Dato: 31.01.2026



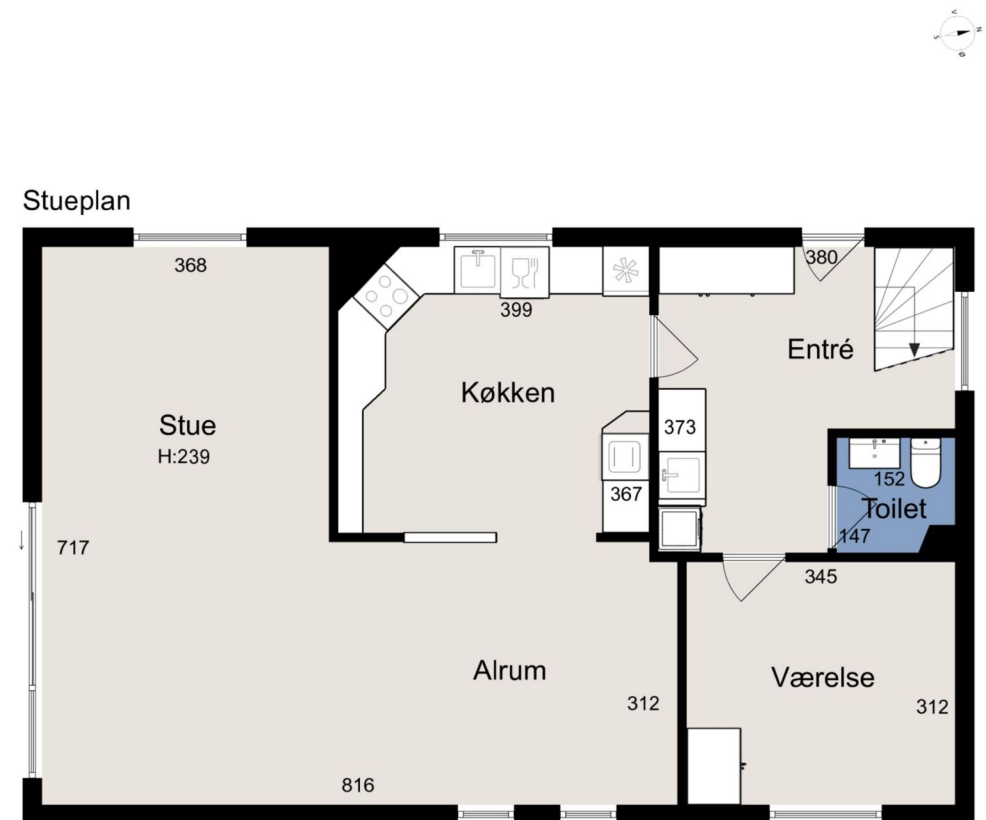
Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

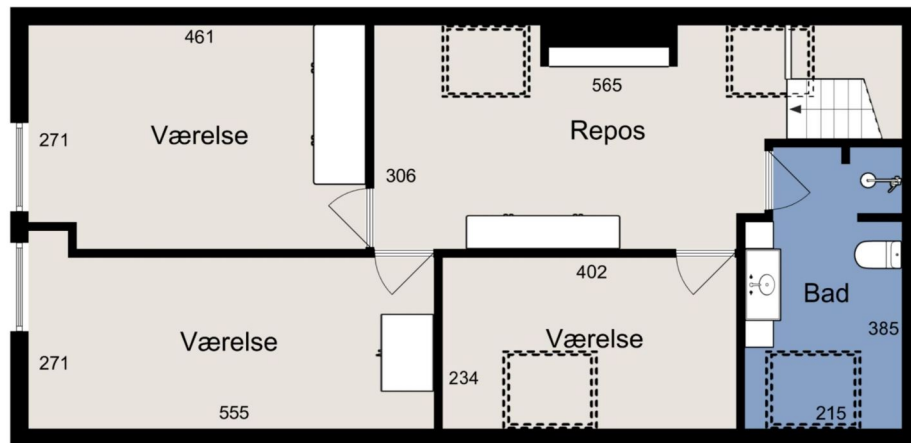
Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

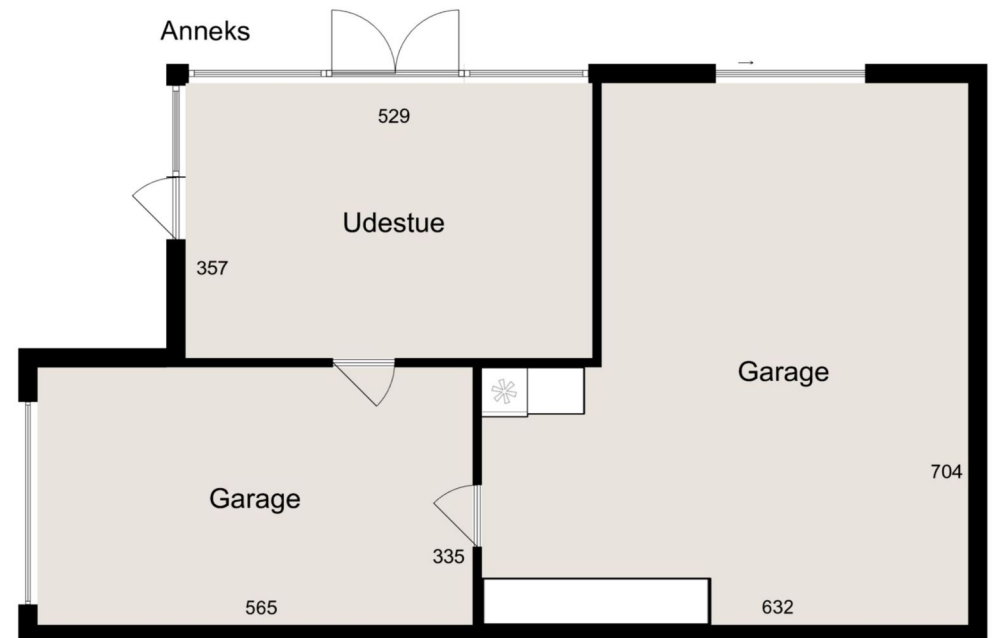
Dato: 31.01.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

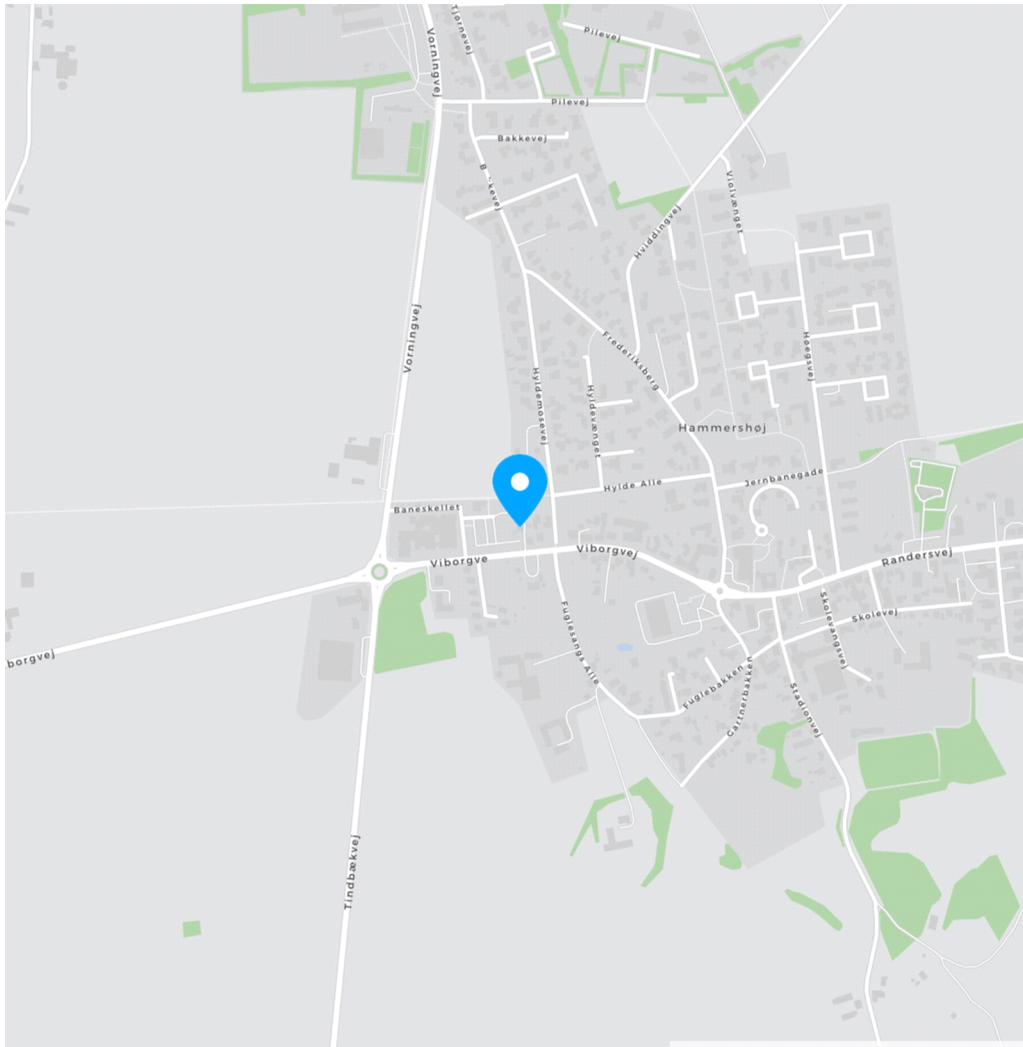


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026





Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 r Neder Hammershøj By, Hammershøj m.fl.
BFE-nr.:	3468547
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.100.000 kr.
Grundværdi:	839.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	880.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.820 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	68 m ²
Overdækket areal:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 24.01.1939 Tillægstekst Dok om fri udsigt

Nr. 2 lyst d. 13.01.1942 Tillægstekst Dok om medlemspligt mv, Ikke til hinder for
prioritering

Lokalplan nr 93

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.615 Forbrug: 12,38 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Ekstra grund - Baneskellet 4, Hammershøj

Køber erhverver samtidig 3ag Neder Hammershøj By, Hammershøj, Baneskellet 4, 700 kvm. Begge matr.nr. skal købes samtidig. De to offentlige grundværdier er lagt sammen i salgsopstillingen. Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning angående evt. udstykning, beskatning og evt. værdiforringelse.

Hammershøj Forsamlingshus

Sælger oplyser at de i deres ejertid ikke har modtaget opkrævning til Hammershøj Forsamlingshus.



Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.488	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	4.591	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.413.250
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	95			
Hammershøj Forsamlingshus, anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		18.775			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.528 md./ 90.338 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.067 md./ 72.800 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: 31.01.2026
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: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.565

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.018.671	1.018.671	1.035.899	DKK	5	75.873	27,50	5,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Miele
Kogeplade: Miele
Emhætte: Thermex
Opvaskemaskine: Miele
Køleskab: Miele
Fryseskab: Liebherr

Energimærkning:

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.

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