



REAL

Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.137	Grund m ²	1.351
Byggeår/ombygget	1935/2008	Energimærke	D

Sagsnr. **492260256**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 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: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026



Indflytningsklar étplansvilla på rolig villavej i hyggelige Hammershøj

Velkommen til Gartnerbakken 14 – en velholdt og indbydende villa med en god planløsning, en dejlig atmosfære og en stor grund på hele 1.351 kvm. Boligen er opført i 1935 og om- og tilbygget i 2008 og rummer i dag 129 kvm., som løbende er vedligeholdt både ude og inde.

Indenfor bydes man velkommen i en lys entré og fordelergang, der leder videre til boligens naturlige samlingspunkt. Her ligger det pæne køkken/alrum i åben forbindelse med stuen, hvor en hyggelig karnap giver et flot lysindfald og en skøn udsigt over haven. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte terrasse, som indbyder til hyggelige stunder og lange sommeraftener.

Boligen rummer herudover tre gode værelser samt et pænt badeværelse med gulvvarme og brus.

Udenfor får man en stor og velanlagt grund med god plads til både familieliv, have og udeliv. En skøn ramme om hverdagen i rolige omgivelser i Hammershøj. Beliggenheden i Hammershøj gør hverdagen nem med let adgang til både skole, indkøb og fritidsliv. Samtidig får man glæde af et stærkt og velfungerende lokalsamfund, hvor nærvær og fællesskab er en naturlig del af hverdagen.

Her får I en bolig, der kombinerer moderne komfort med fredelige omgivelser. En ejendom, der skal opleves. Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, vi glæder os til at byde jer velkommen.

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: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026



Pænt lyst og moderne køkken/alrum.



Køkken-alrum i åben forbindelse til stuen.



Stue med en fantastisk udsigt til haven.



Pænt badeværelse med gulvvarme og brus.



I alt 3 gode værelser.



Indkørsel med plads til flere biler.

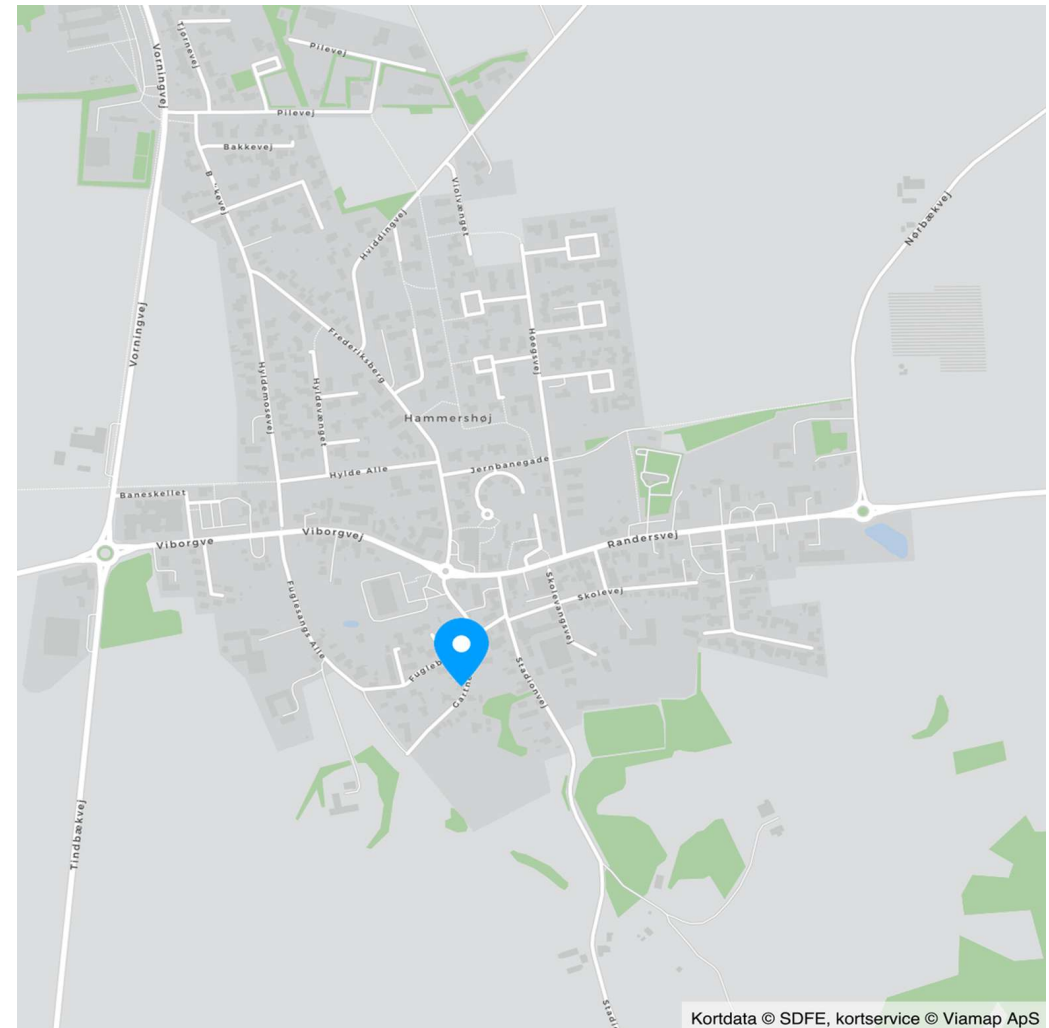
Adresse: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026



MÅLENE BEREKNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES FOR AT VÆRE MEGET PÅLIDELIGE, MEN IKKE GARANTEREDE.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 19æ Neder Hammershøj By, Hammershøj
BFE-nr.: 3468768
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.075.000
Grundværdi: 287.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 860.000
Grundlag for grundskyld: 229.600

Arealer**

Grundareal: 1.351 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 16 m²
Udhus: 17 m²
Carport: 16 m²

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

* 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: 13.01.1942 - Dok om medlemspligt mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 01.09.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, (TML vedr evt 14 A, 14 M, 14 N)

Planer

Kommuneplan HAMM.B4.04 - Hammershøj Blandede boliger

Tilbehør:

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

Kogeplade (Elica, induktion med emfang), Ovn (Juncker, Indbygningsovn), Amerikanerkøleskab (Samsung), Opvaske-maskine (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er tegnet som del af en gruppeaftalen: øvrige ansatte, hvorfor køber må forvente en anden pris på husforsikring end hvad der er anført i ejerudgifterne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årlige varmekonsum for perioden fra d. 01.07.2025 til d. 30.06.2026 er kr. 26.792.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.386	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation, genbrugsgebyr, rottebekæmpelse	kr.	3.702	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Kontingent Hammershøj Forsamlingshus 2026	kr.	250	I alt	kr.	909.250
Husforsikring	kr.	2.668			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.647			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.949 md. / 59.387 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.963 md. / 47.552 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Gartnerbakken 14, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 492260256
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 14.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 639.000
Nr. 4: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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