



REAL

Hobrovej 51, Vammen

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	187
Kontantpris	4.995.000	Andre bygninger	843
Ejerudgift	2.246	Grund ha	16,0597
Byggear	2015	Energimærke	B

Sagsnr. **492250281**

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: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Moderne landejendom med masser af plads, muligheder og skøn natur – Hobrovej 51, 8830 Tjele

Her får du en sjælden chance for at overtage en moderne og indflytningsklar bolig midt i naturskønne omgivelser. Hobrovej 51 er opført i 2015 med fokus på kvalitet, funktionalitet og god plads – perfekt til både familien, den selvstændige eller dig, der ønsker en rolig tilværelse på landet uden at gå på kompromis med hverken komfort eller stil.

Huset på 187 m² er smart indrettet med flere værelser, to badeværelser og et stort, åbent opholdsrum, der samler køkken, spisestue og stue i ét. De store vinduer lukker masser af lys ind og giver en dejlig, lys atmosfære – et hjem man glæder sig til at komme til hver dag.

Til ejendommen hører desuden flere velholdte udbygninger, som rummer mange muligheder. Her er plads til garage, hobbyrum, mindre lejlighed eller måske den lille virksomhed – og med åben forbindelse til huset føles det som en naturlig del af boligen. Alt sammen ligger i en fredelig firelænget gårdbebyggelse med et skønt gårdhavemiljø og et orangeri, hvor du kan slappe af og nyde roen i eget tempo.

Grunden på hele 16 hektar omkranses af åbne marker og skov, samtidig med at du har nem adgang til skole, indkøb og motorvej. Her får du det bedste fra landet kombineret med byens bekvemmeligheder – og en ejendom, der både er praktisk og charmerende.

Kort sagt: Hobrovej 51 tilbyder et hjem med hjerte og mange muligheder – uanset om du søger en bolig, en arbejdsplads eller begge dele. Det er stedet, hvor du kan skabe det gode liv.

Ejendommen kan også købes med 6 hektar jord til en pris på 3.195.000 kr.

Kontakt os gerne for en fremvisning – denne ejendom 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: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025



Dato: 06.12.2025





Adresse: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
10 y Vammen By, Vammen	4,1175 ha	1.325 m ²
11 e Vammen By, Vammen	11,9422 ha	965 m ²
Arealer i alt	16,0597 ha	2.290 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	116 m ²	
Nr. 2 Hobrovej 51	361 m ²	
Nr. 3 Hobrovej 51	254 m ²	
Nr. 4 Hobrovej 51	34 m ²	
Nr. 6 Hobrovej 51	78 m ²	
Bygningsareal i alt	843 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Hallen er udlejet.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er årlig lejeindtægt på kr. 50.000.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☒ Ja	☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	☐ Ja	☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen	☐ Ja	☒ Nej
---	-----------------------------	---

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget	☐ Ja	☒ Nej
--	-----------------------------	---

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	☐ Ja	☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	☐ Ja	☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse	☐ Ja	☒ Nej
-----------------------------	-----------------------------	---



Adresse: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	10 y Vammen By, Vammen m.fl.
BFE-nr.:	1431928
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Centralvarme
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.392.000 kr.
Grundværdi bolig:	515.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.395.280 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	16,0597 ha
- heraf vej	2.290 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	727 m ²
Garage:	68 m ²
Udhus:	48 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.116	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld bolig	kr.	3.665	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Husforsikring	kr.	9.874	I alt	kr.	5.026.850
Renovation	kr.	2.781			
Skorstensfejning	kr.	829			
Vejgebyr	kr.	1.300			
Genbrugsstation	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	243			

Ejerudgift i alt 1 år 26.948

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.293 md./ 315.521 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.292 md./ 255.508 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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: Hobrovej 51, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 492250281
Ejerudgift/md.: kr. 2.246

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Emhætte - Silverline
Kogeplade - Electrolux
Indbygningsovn - Electrolux
Køleskab - Miele
Fryser - Blomberg
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - LG

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, 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 og 2025.

Efterregulering af ejendomsskatter:
I årene 2022 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 2021 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 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.

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