

REAL



Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.826	Grund m ²	1.820
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **492250345**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.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: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026



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. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026





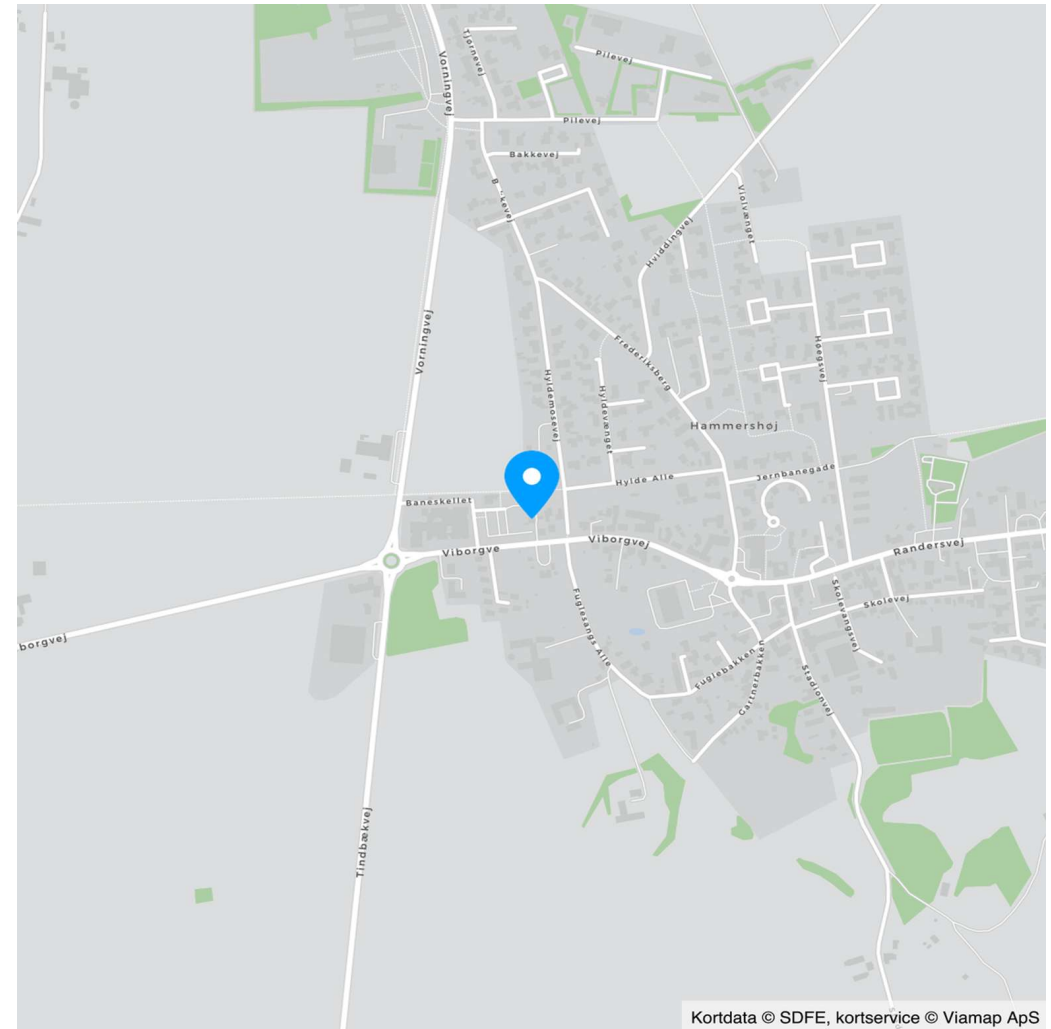
Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvær



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 3r Neder Hammershøj By, Hammershøj
BFE-nr.: 3468547
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.100.000
Grundværdi: 839.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 880.000
Grundlag for grundskyld: 671.200

Arealer**

Grundareal: 1.820 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Garage: 68 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: 24.01.1939 - Dok om fri udsigt
- Nr. 2: 13.01.1942 - Dok om medlemspligt mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan HAMM.C1.01 - Hammershøj bymidte

Tilbehør:

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

Indbygningsovn: MieleKogeplade: MieleEmhætte: ThermexOpvaskemaskine: MieleKøleskab: MieleFryseskab: Liebherr

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.615 Forbrug: 12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Kloakseparering

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

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingen. Køber opfordres til at søge særskilt rådgivning angående evt. udstykning, beskatning og evt. værdiforringelse.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Hammershøj Forsamlingshus

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.488	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	7.719	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Genbrugsgebyr	kr.	1.141	I alt	kr.	1.314.067
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	95	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.		
Hammershøj Forsamlingshus, anslået	kr.	500			
Husforsikring	kr.	5.184			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.908			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.095 md. / 85.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.682 md. / 68.185 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: 01.06.2026

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: Viborgvej 28A, Hammershøj, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 492250345
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.060.000
Nr. 4: hovedstol kr. 325.000

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