



REAL

Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	1.206
Kontantpris	145.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	228		

Sagsnr. **493-5257**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

4 gode grunde til at købe denne bolig

- * Flot udsigt over mark, grønne områder og Rind bæk.
- * En grund på 1.206 kvm, med gode muligheder for at indrette ens fremtidige hus
- * Beliggende med kun 6 km. til Bjerringbro, som byder på alle af hverdagens faciliteter
- * Privat udstykning = Ingen byggepligt

Bestemmelser jf. lokalplan (Delområde IV, åben-lav helårsbeboelse)

- * Maks bygningshøjde på 8,5 m. over terræn
- * Der skal indrettes 2 parkeringspladser pr. matrikel
- * Der må maks bygges i 2 etager
- * Bebyggelser skal tilsluttes Mammen Vandværk.
- * Der er naturgas i området, men andre løsninger som varmepumpe eller jordvarme er også muligt.

Privat udstykning = Ingen byggepligt

Da matriklen er en del af en privat udstykning betyder det ingen byggepligt, så du kan igangsætte byggeriet når du lyster.

Området: Mammen

I Mammen er der gode rammer, som gør det rart at bo i byen. Til de yngste er der vuggestue, børnehave og naturlegeplads. Til skolebørnene er der friskole, SFO, FDF, idrætsforening og ungdomsklub. Hele familien er velkommen til at deltage i Mammen Forsamlingshus & Beboerforenings aktiviteter, så som Sct. Hans-aften, Lokal-dysten, markedsdage, mv. Mammen har fået etableret en ny og flot bypark med shelters, bålhytte samt i Mammen-området er der fyldt med masser af gode og varierende ruter til gang, løb, cykling, skovtur, osv. Busrute 770 og flere skolebusser kører mange gange om dagen gennem byen.

Du kan læse meget mere om Mammen lige her: <https://bit.ly/mammenby>

Fiber internet:

Norlys oplyser at det er muligt at få fiber på Søndervang 37, Mammen.

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: Patrick Helligsø Andersen



Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025

Med en virkelig flot udsigt over landskabet, der omkranser Mammen by, udbydes denne velbeliggende grund i første række mod det åbne landskab, der strækker sig til engarealerne omkring Rind bæk.

Grunden er en del af en udstykning fra 2006, der udelukkende må anvendes til boligområde og fælles friarealer. Delområdet "IV", som grunden omfatter, er udstykket til 13 grunde, hvorpå der må opføres 1 hus i 2 etager, og bebyggelsen må ikke overstige en bygningshøjde på over 8,5 meter over terræn. Samtidig jf. lokalplanen skal der på hver enkelt ejendom indrettes 2 parkeringspladser til dækning af det almindelige behov i forbindelse med ejendommens benyttelse.

Grunden andrager hele 1.206 m² og rummer derfor gode muligheder for at indrette ens fremtidige hus. Udstykningen/området fremstår meget attraktiv med flotte bebyggelser, og en god udsigt der er værd at opleve. Grunden er byggemodnet og der er betalt tilslutningsafgift til kloak. Grunden sælges eksklusiv tilslutningsafgift til el, vand og varme.

Mammen er en aktiv landsby med bl.a. friskole, børnehave, Mammen Mejeri, kirke og en aktiv idrætsforening. Samtidig er der kun ca. 6 km til Bjerringbro med flere gode indkøbsmuligheder, gymnasium, skole m.v. samt 15 km til Viborg og ca. 50 km til hhv. Randers eller Århus.

Drømmen kan nu blive din!
Kontakt os gerne for mere information omkring grunden på tlf. 8667 1400 - og/eller tag en tur forbi grunden/området.

Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025



Grunden og udsigten



Grunden



Velkommen til Mammen



Friskolen



Boldbanerne

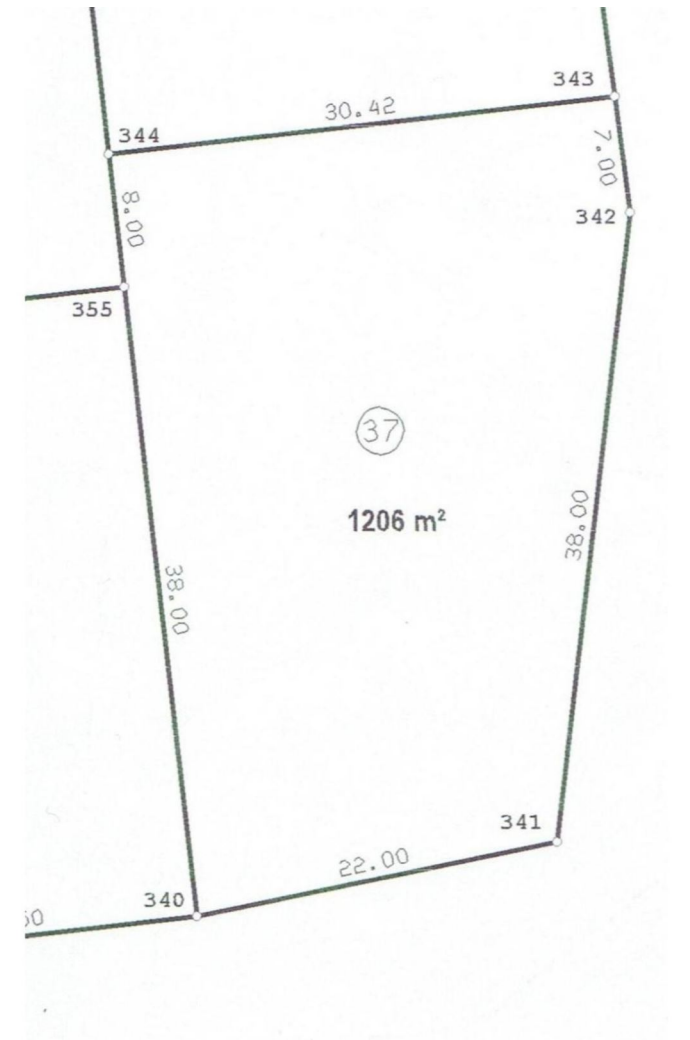


Mammen Mejerierne

Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

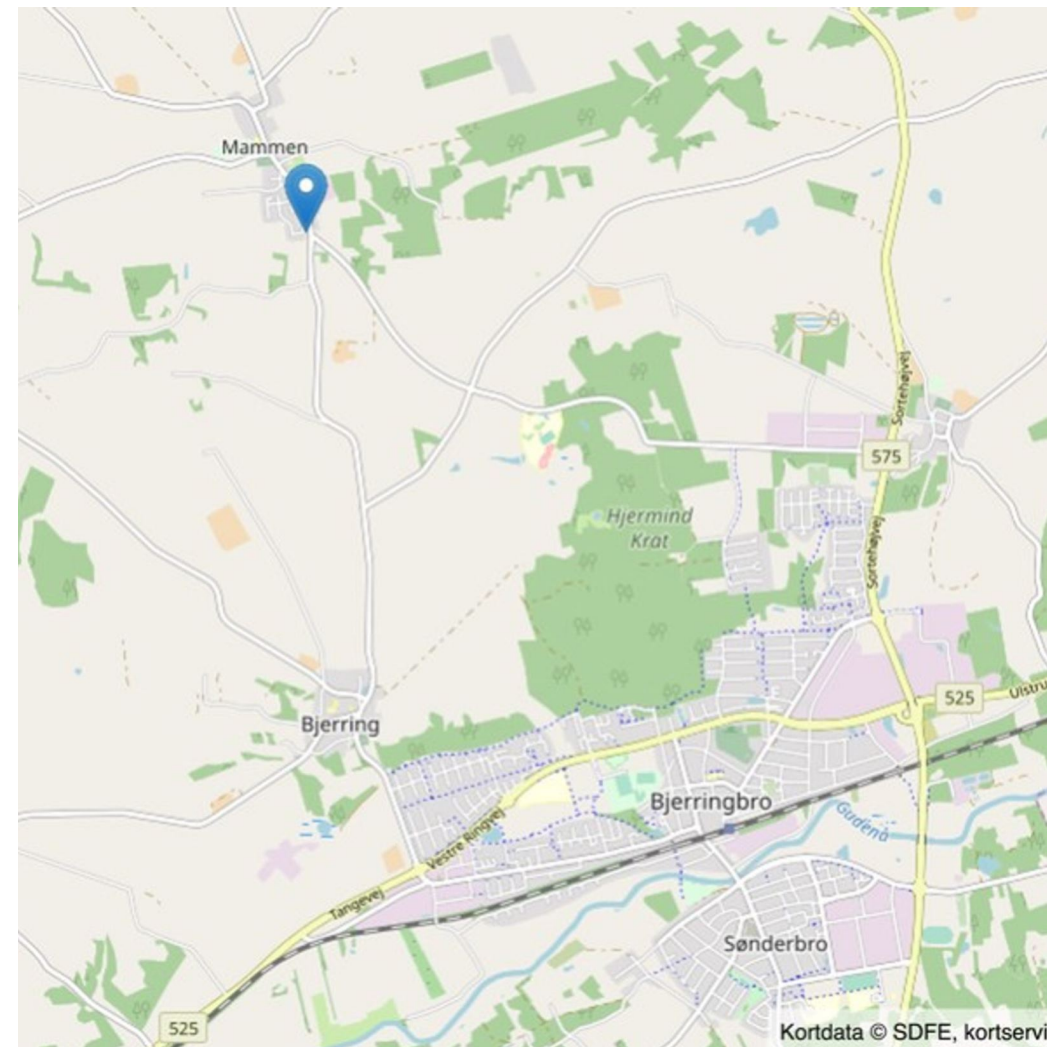
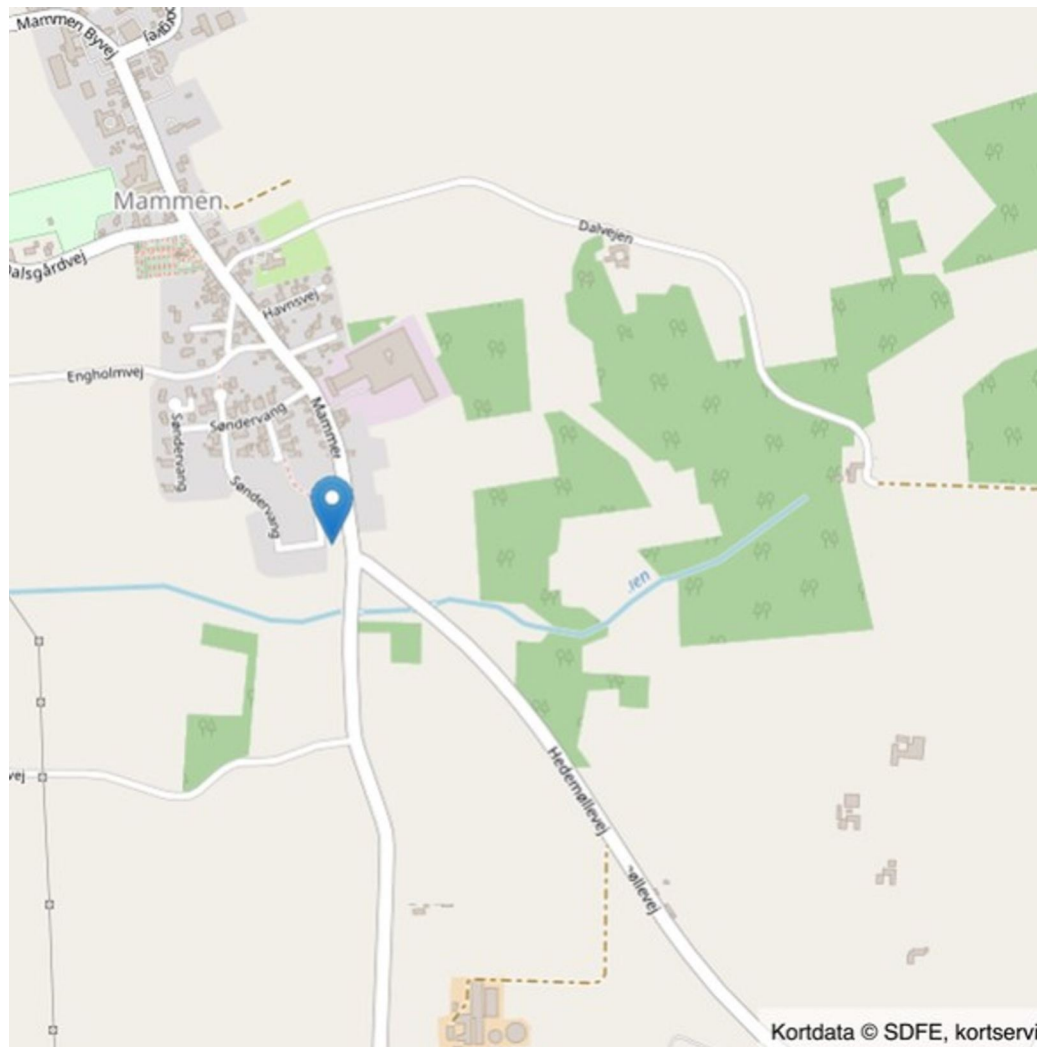
Dato: 04.12.2025



Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025





Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Bebyggelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 60 bd Mammen By, Mammen
BFE-nr.: 10048021
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Kloak:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 294.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 235.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.206 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 13.12.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Mammen Blandede boliger
Plannummer: MAMM.B4.01
Udviklingsstrategi 2011
Link til plandokument: https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Boligområde ved Søndervang i Mammen
Plannummer: B301-2
Link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1024087_DRAFT_1165918701500.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Strømlinet A/S

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

VIGTIG INFORMATION TIL BOLIGKØBERE:

Forinden eller senest samtidig med afgivelse af købstilbud, skal køber kunne fremlægge dokumentation på dennes økonomiske godkendelse. Dokumentationerne skal foreligge enten i form af en skriftlig erklæring eller forhåndsgodkendelse fra kreditforening,



Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber er opmærksom på, at alle tilslutningsafgifter i nærværende salgsopstilling er anslået ud fra indhentede tilbud og offentlige tilgængelige prislister.
Herunder suppleres med følgende:

Elselskabet N1 bekræfter pr. mail af d. 12/02-2025 at der er en tilslutningsret på 25 ampere

Priser for tilslutningsafgift vand: Mammen Vandværk, oplyst pris pr. email

Priser for tilslutningsafgift varme: Naturgas, jf. Evidas tilslutningsblanket (der er jf. lokalplan **ikke** pligt til at varmeforsyning skal ske ved naturgas)

Energi Viborg bekræfter pr. mail af d. 17/02-2025 at der er betalt tilslutningsafgift til kloak

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.705	Kontantpris/udbetaling	kr.	145.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	28	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.750
			I alt	kr.	147.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		2.733			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 797 md./ 9.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 630 md./ 7.556 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: 04.12.2025
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: Søndervang 37, Mammen, 8850 Bjerringbro
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 145.000

Sagsnr.: 493-5257
Ejerudgift/md.: kr. 228

Dato: 04.12.2025

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.: Ja

Navn: Grundejerforening Søndervang

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne grund kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400