



REAL

Toften 20, Vammen, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.380	Grund m2	1.101
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5437**

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: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Highlights

- 4 værelser (heraf et stort soveværelse)
- Vinkelstue med udgang til terrasse
- Køkken med spiseplads, nye låger fra 2010
- Badeværelse med både kar og brus
- Renoveret gæstetoilet i 2022
- Stor garage til 2 biler med redskabsrum
- Tæt på naturen og rekreative områder
- Kort afstand til Rødding og Viborg.

Området: Vammen er en hyggelig landsby, der ligger mellem Viborg og Hobro for enden af Tjele Langsø. Der er busser til Viborg og Hobro, og 15 minutters kørsel til E45. I Vammen er der et dejligt socialt fællesskab, en masse aktiviteter og trygge omgivelser. Der er et rigt foreningsliv, lokal købmand i form af "Min købmand", en masse små erhvervsdrivende og mange, som gør en frivillig indsats. Beboerne i Vammen arbejder løbende på at forskønne og udvikle landsbyen med bl.a. vandruter og stisystem, skole og børnehus, og samler befolkningen til fælles aktiviteter. Vammen har børnehuset og friskolen med børn fra 6 måneder og op til 9. klasse. I Vammen samles man om fælles mål og fælles aktiviteter. Beboerne mødes om byudvikling og praktiske gøremål. Og selvfølgelig for at fejre og feste. Vammen er en landsby med både lang historie og masser af fremtid. (Kilde: Viborg Kommune)

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: Ole Havvig



Adresse: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025

Yderst attraktivt beliggende på lukket og børnevenlig villavej i den hyggelige og velfungerende landsby Vammen, udbydes her en flot og velholdt familievilla med 4 gode værelser og dobbelt garage.

En beliggenhed mellem Viborg og Hobro for enden af Tjele Langsø, som bl.a. byder på flere smukke rekreative områder, søbad o.l. Fra Vammen går der bus til Viborg og Hobro og samtidig er der kun ca. 15 minutters kørsel til E45.

En by med et stærkt og lokalt sammenhold, der bidrager til en masse aktiviteter og trygge omgivelser. Et rigt foreningsliv, lokal købmand i form af "Min købmand", Friskolen og børnehuset (6 mdr. - 9. klasse). En landsby med både lang historie og masser af fremtid!

Her udbydes en flot velholdt étplansvilla på 170 kvm fra 1976 med nyt tag i 2010 og med muret dobbelt garage på 49 kvm..

Man bydes indenfor i lys og rummelig entré med spots, der samtidig fungerer som husets fordelingsnøgle til 4 gode værelser, stort badeværelse med badekar og bruseniche, gæstetoilet(moderniseret i 2022), pænt lyst køkken med spiseplads, hvor køkkenet er moderniseret i 2010 samt stor stue med store vinduespartier og med direkte udgang til terrassen. Fra køkkenet er der adgang til baggang/bryggers med klinker og med udgang til indkørslen/garage.

Til villaen hører stor flisebelagt indkørsel til en pæn og rummelig garage på 49 kvm. og er tilhørende redskabsrum på 11 kvm. Derudover en god stor have med flere skønne terrasser og en skøn have, der skal opleves.

Det hele starter med en fremvisning på tlf. 86671400.

Adresse: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025



Det lyse køkken med spiseplads



Rummelig og lys vinkelstue



Stor opholdsstue med udgang til terrasse



Lyst og flot renoveret gæstetoilet



Stort badeværelse med kar og brus



Lys entre ifm. fordelergangen

Adresse: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025



Husets lyse og rummelige soveværelse



Ét af de i alt 4 gode værelser



Praktisk bryggers



Rummelig garage med port



Syd-/vestvendt terrasse, delvist overdækket



Haven

Dato: 04.12.2025





Adresse: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6 be Vammen By, Vammen
BFE-nr.: 3455284
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal: 1.101 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Garage: 49 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 945.000 kr.
Grundværdi: 212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 756.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 169.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 16.12.1913 - Dok om færdselsret mv

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Vammen Blandede boliger
Plannummer: VAMM.B4.02
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Vammen boligområde Toften
Plannummer: 013
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1074689_APPROVED_1269342157233.pdf

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er
forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde.

Fremtidig Kloakseparering

Viborg Kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan
for omlægning af fælleskloaken i Viborg Kommune. For den enkelte grundejer
medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen
grund. Jf. Ejendomsdatarapporten fremgår det at området er Separatkloakeret.

Tilbehør:

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

- * Opvaskemaskine
- * Komfur
- * Emhætte
- * Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 1.940,90 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.856	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	6.763	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.110.450
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	72	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.		
Genbrugsplads	kr.	1.141			
Ejerudgift i alt 1 år		16.563			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.820 md./ 69.835 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.711 md./ 56.527 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: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 493-5437
Ejerudgift/md.: kr. 1.380

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.: 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 bolig 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