



REAL

Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.361	Grund m2	696
Byggeår/ombygget	1933/1977	Energimærke	D

Sagsnr. **492250238**

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: Tjele Møllevvej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende bolig med hjertet i landsbyen – velkommen til Tjele Møllevvej 3 i Vammen

Drømmer du om at bo et sted, hvor hverdagen føles lidt mere nærværende, og hvor naboerne hilser, hjælper og holder sammen? Så er Tjele Møllevvej 3 i Vammen måske noget for dig. Her får du en hyggelig bolig i et mindre lokalsamfund, hvor fællesskabet stadig lever – og hvor børn, familier og voksne i alle aldre nyder godt af et trygt og aktivt nærmiljø.

Ejendommen fremstår indbydende og velholdt med en planløsning, der gør den oplagt for både førstegangskøbere, det unge par, den lille familie eller dig, der bare ønsker en overskuelig og fredelig base tæt på natur og lokal trivsel.

Huset byder på lyse og rummelige opholdsrum, hvor du kan samle familie og venner, og en praktisk indretning, der gør det nemt at få hverdagen til at glide. I sommeren 2025 har sælger installeret nyt naturgasanlæg. Her er plads til både nærvær og fordybelse, og med adgang til en dejlig have er det let at finde ro og nyde årstidernes skiftet. Uderummet giver gode muligheder for både leg, afslapning og grønne sysler.

Vammen er en landsby med noget på hjerte. Her er et stærkt lokalt engagement, hvor der bliver lagt energi i fællesskaber, foreningsliv og naboskab. Skolen, hallen, naturen og de aktive beboere er med til at gøre byen til noget helt særligt – og her bliver nye beboere taget godt imod.

Du får samtidig kort afstand til både Tjele, Ørum og Viborg, så du har nem adgang til alt fra indkøb til arbejdspladser og fritidsaktiviteter – uden at give slip på den fred og ro, der følger med livet på landet.

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: Tjele Møllevvej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026



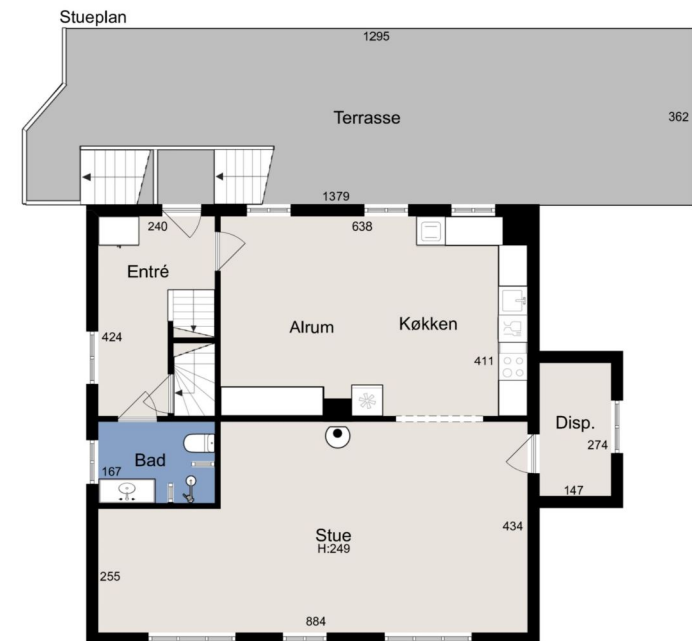
Adresse: Tjele Møllevvej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

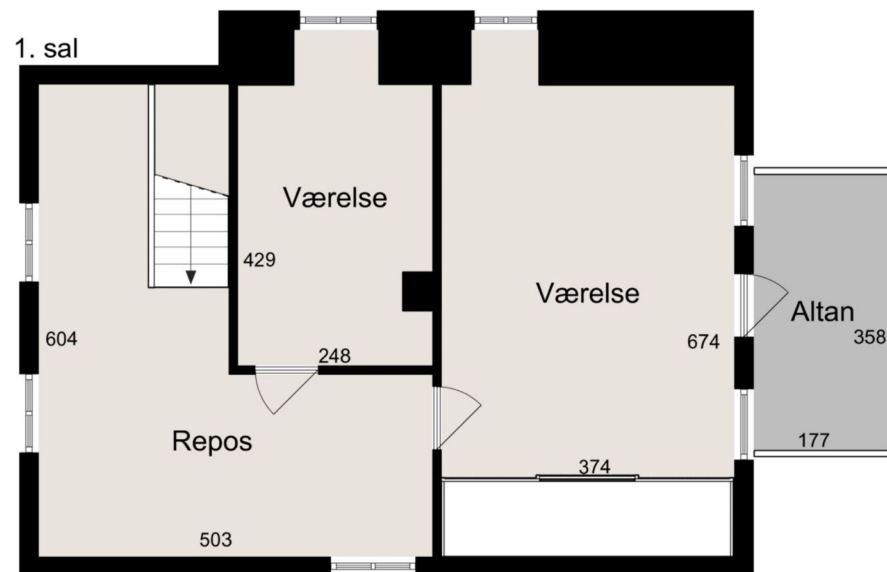


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

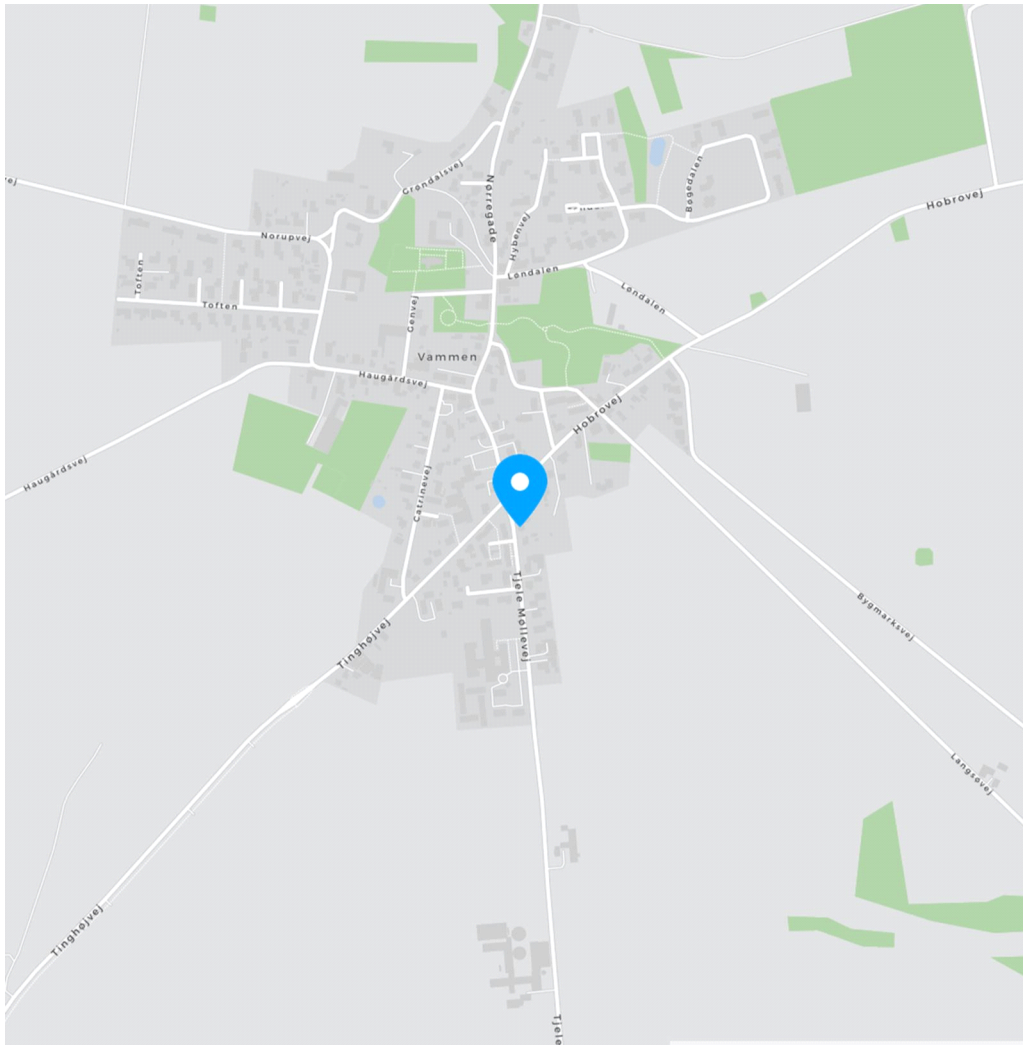


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026





Adresse: Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	34 g Vammen By, Vammen
BFE-nr.:	3455472
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1933/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	914.000 kr.
Grundværdi:	171.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	731.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	696 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	86 m ²
Carport:	39 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan nr. 70, rammeplan mv.

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: Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug ikke er repræsentativt.

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: 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. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Kloakseparering

Ifølge BBR er der sket kloakseparering på ejendommen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Olietank

Der er afblændet olietank fra 1979 jf. bilag fra Viborg Kommune.



Adresse: Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.729	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.573	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.370	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	809.650
Skorstensfejning	kr.	657			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	85			
Ejerudgift i alt 1 år		16.337			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.321 md./ 51.850 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.481 md./ 41.776 år v/25,80%
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: 31.01.2026
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: 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: Tjele Møllevej 3, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 492250238
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	333.573	333.573	351.667	DKK	2,82	39.636	10,50	2,74	7.828		Nej	
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	91.408	91.408	92.925	DKK	2,49	8.827	14,50	4,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: Zanussi
Kogeplade: Wasco
Emhætte: Silverline
Opvaskemaskine: Bosch
Køle-/fryseskab: Bosch
Vaskemaskine: AEG

Energimærkning:

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.

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