

REAL



Toften 20, Vammen, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.427	Grund m ²	1.101
Byggeår	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **492260017**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026



Velholdt familievilla på lukket villavej med 49 kvm garage.

Velkommen til Toften 20 – en flot og løbende vedligeholdt etplansvilla fra 1976, beliggende på en stille og børnevenlig villavej. Her får du en bolig, der har været i samme ejers varetægt siden opførelsen, og som gennem årene er blevet løbende flot vedligeholdt – bl.a. med nyt tag i 2010 og løbende udskiftning af vinduer.

Boligens 170 m² rummer alt, hvad den moderne familie har brug for: Et lyst og indbydende køkken med god spiseplads, en stor opholdsstue med direkte udgang til en delvist overdækket terrasse, hvor der er plads til både afslapning og hyggelige sommeraftener. Fra fordelergangen er der adgang til hele fire rummelige værelser, et badeværelse med både brus og badekar, et separat gæstetoilet samt en rummelig entré. Desuden byder boligen på et praktisk bryggers/baggang med gulvvarme – lige som der er gulvvarme i entre, gang, toilet og badeværelse.

Udenfor venter en skøn og velanlagt have med flere dejlige terrasser, hvor solen kan nydes dagen igennem. Til ejendommen hører desuden en stor garage på hele 49 m² samt to udhuse, der giver gode opbevaringsmuligheder.

Med sin beliggenhed i et trygt og roligt boligkvarter tæt på skole, børnehave, grønne områder og indkøb, får du her den ideelle ramme for familielivet. Toften 20 er en sjælden mulighed for at overtage en velpasset og funktionel bolig i et attraktivt og vel-fungerende lokalsamfund med kun få minutters kørsel til Rødding og kun 15 minutters kørsel fra Viborg

Det hele starter med en fremvisning – vi glæder os til at høre fra dig.

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: Stine Ambrosius Mathiasen

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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026



Lys og indbydende entré, der forgrener sig til alle rum.



Pænt lyst og moderniseret gæstetoilet.



Lyst køkken med spiseplads og god skabsplads



Rummelig stue med godt lysindfald



Fra stuen er der direkte udgang til delvis overdækket



I alt 4 gode værelser.

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

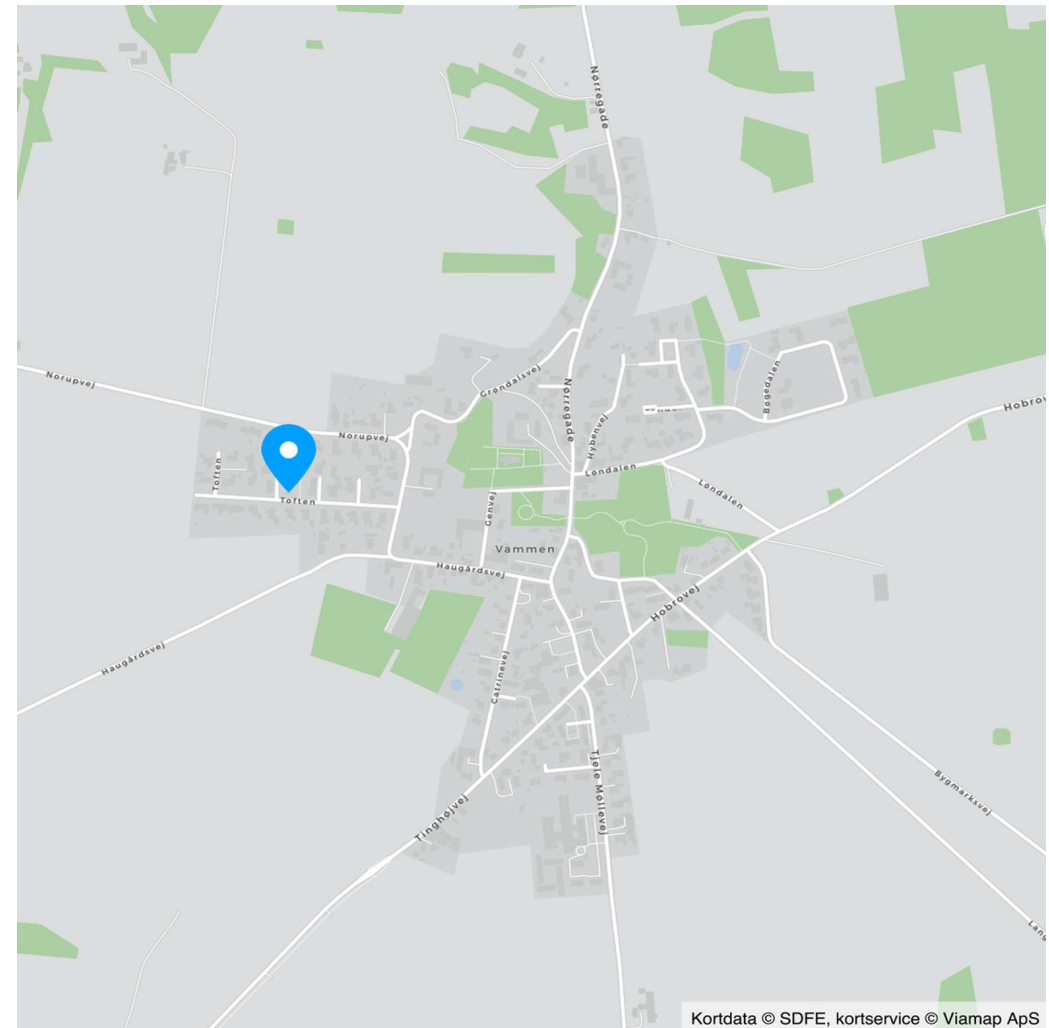
Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan





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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	951.000
Grundværdi:	185.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	760.800
Grundlag for grundskyld:	148.000

Arealer*

Grundareal:	1.101 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	49 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.12.1913 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan VAMM.B4.02 - Vammen Blandede boliger
Lokalplan 013 - Vammen boligområde Toften

Tilbehør:

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

1 Komfur: Voss1 Emhætte: Elica 1 Opvaskemaskine: Miele1 Køleskab: Miele1 vaskemaskine: Bosch 1 Tørretumbler: Bosch, 1 el- ladeboks

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 1.941 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug i varme udgør kr. 9.355,01.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus
Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.880	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.702	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	1.112.867
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	181	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.		
Husforsikring	kr.	7.587			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.119			

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 5.875 md. / 70.502 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.754 md. / 57.048 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 11.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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