

REAL



Toften 20, Vammen, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.445	Grund m2	1.101
Byggear	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **492260017**

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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 – ligesom 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 velfungerende 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. 1.445

Dato: 29.01.2026



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 terrasse.

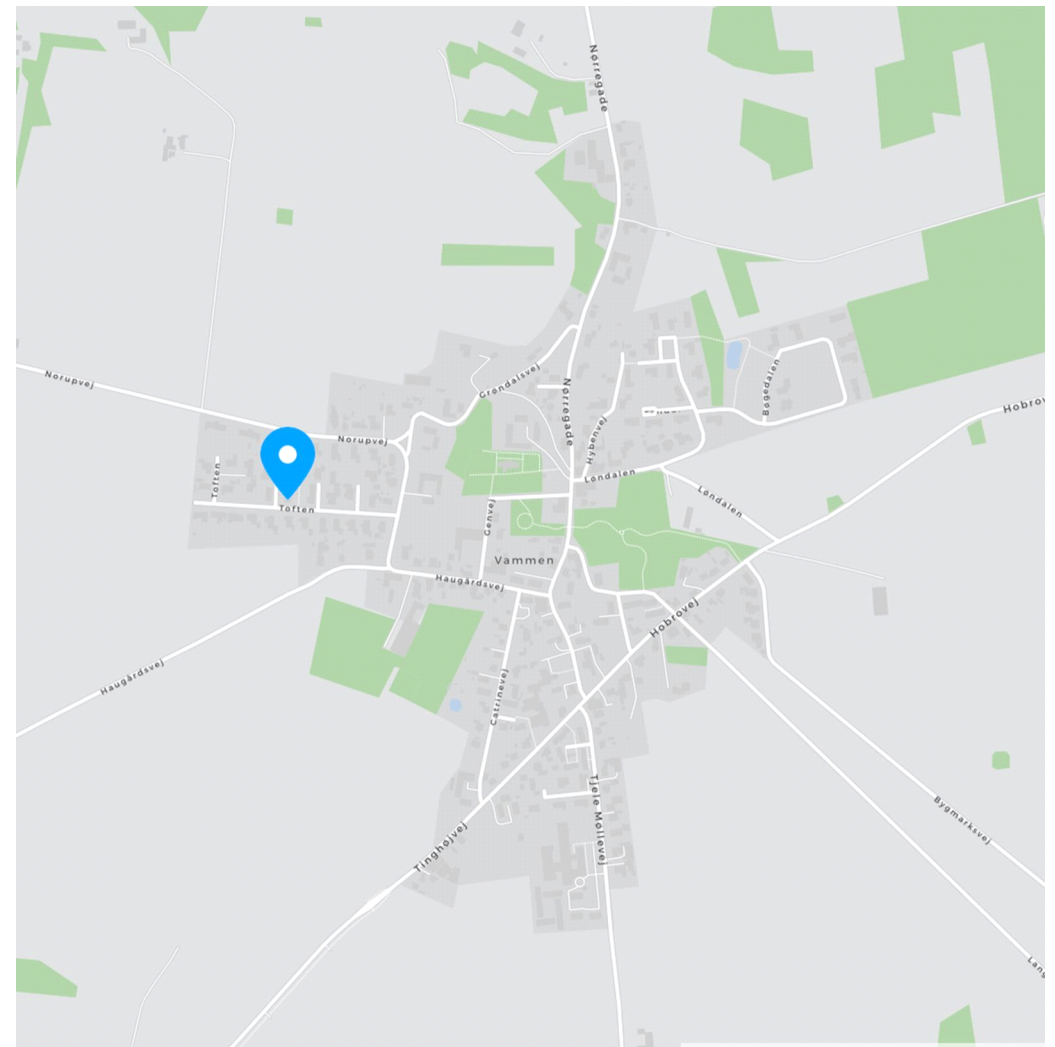


I alt 4 gode værelser.

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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 29.01.2026

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 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:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Servitut

Nr. 1 lyst d. 16.12.1913 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

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.

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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 1.940,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5



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

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 29.01.2026

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.	9.417
Husforsikring	kr.	7.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.419	I alt	kr.	1.112.867
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	181			

Ejerudgift i alt 1 år

17.342

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 5.925 md./ 71.105 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.775 md./ 57.296 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: 29.01.2026
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: Toften 20, Vammen, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 492260017
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

1 Komfur: Voss
1 Emhætte: Elica
1 Opvaskemaskine: Miele
1 Køleskab: Miele
1 vaskemaskine: Bosch
1 Tørretumbler: Bosch

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 salgsopstillingens 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