



REAL

Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	3.175.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.651	Grund m ²	1.158
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **492260074**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.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: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026



Udsigtvilla med panorama over Rødding Sø – på lukket og børn-evenlig villavej

På en rolig og lukket villavej i Rødding finder I denne flotte og velindrettede villa fra 2006 med en helt fantastisk udsigt over Rødding Sø og det åbne landskab. Her får I en udsigt, der næsten opleves som et levende maleri, hvor årstidernes skiften kan nydes fra boligens store vinduespartier og de solrige terrasser.

Villaen er arkitekttegnet og rummer 182 m² bolig samt 54 m² integreret dobbeltgarage med el-porte og et godt disp. rum/kontor. Boligen er opført i forskudte plan med loft til kip og store vinduespartier, der sikrer et skønt og naturligt lysindfald. Overalt i huset er der gulvvarme, og både køkken og badeværelser er udført med Multiform inventar og indbyggede Vola-armaturer.

I bydes velkommen i en rummelig entré/hall med adgang til et lyst badeværelse med bruseniche. Husets naturlige samlingspunkt er det store og åbne køkken/alrum i forbindelse med stuen, hvor udsigten virkelig kommer til sin ret. Midt i rummet skaber pejseren en hyggelig atmosfære, og herfra er der direkte udgang til syd- og vestvendte terrasser.

Boligen er praktisk opdelt i børne- og voksenafdeling med to gode børneværelser med hems, et ekstra værelse/kontor samt en forældreafdeling med walk-in closet og eget badeværelse med badekar.

Rødding er en attraktiv og velfungerende by med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, naturlegeplads og de naturskønne omgivelser ved Rødding Sø, samtidig med at Viborg nås på kort tid.

En skøn kvalitetsvilla i rolige omgivelser – med en udsigt, der skal opleves.

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: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026



Imponerende villa fra 2006 i skønt kvarter.



Køkken/alrum med loft til kip



Alrum i åben forbindelse til stuen



Fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier



Imponerende udsigt fra køkken/alrum og stue.



Stor flisebelagt udsigtsterrasse

Adresse: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026



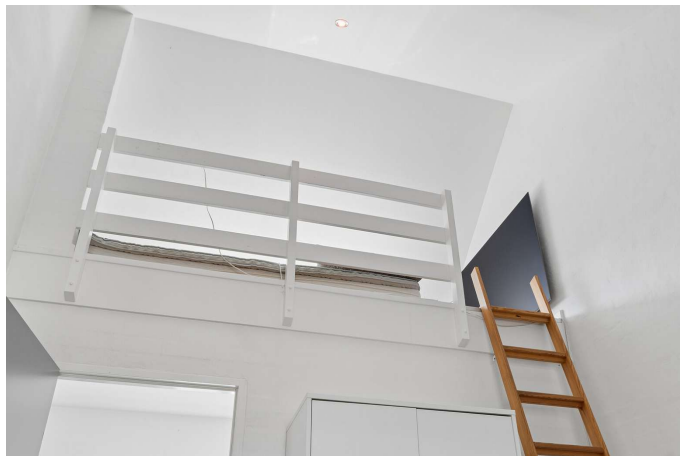
Soveværelse med adgang til walk-in-closet og bad.



i alt 2 flotte, lyse badeværelser



I alt 4 gode værelser



Heraf 2 med hems



Stor dobbelt garage med adgang til godt disp. rum.



Stor sydvendt ugenert terrasse og have.



Adresse: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

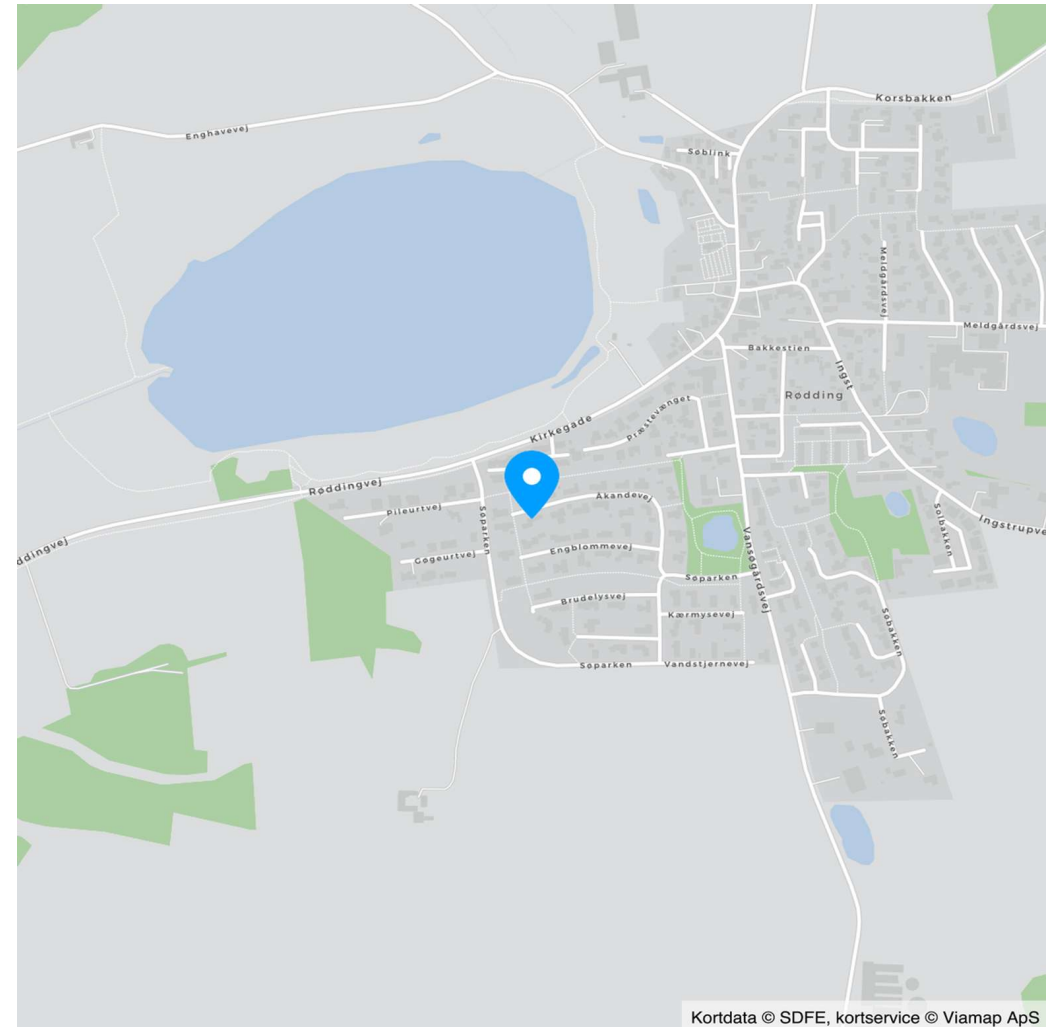
Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1bo Rødding By, Rødding
BFE-nr.:	9527598
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.434.000
Grundværdi:	461.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.947.200
Grundlag for grundskyld:	368.800

Arealer**

Grundareal:	1.158 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	54 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.06.2004 - Dok om bebyggelse, videresalg, evt.tilbage- skødning mv

Planer

Kommuneplan RØDD.B4.02 - Rødding Blandede boliger
Lokalplan 074 - Rødding boligområde ved Søparken

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Elvita), Ovn (Siemens , Indbygningsovn), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Beko), Vaskemaskine (Epoq), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.563 Forbrug: 1.854 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft varmepumpe og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.931	Kontantpris	kr.	3.175.000
Grundskyld	kr.	4.241	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.950
Skorstensfejning, øst	kr.	369	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation	kr.	2.419	I alt	kr.	3.206.699
Genbrugspladsgebyr, bolig 1	kr.	1.350			
Grundejerforening	kr.	750			
Vejfond	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.810			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.379 md. / 208.552 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.923 md. / 167.070 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Åkandevej 15, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 492260074
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 01.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Søparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer

eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Announce



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