

REAL



Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.881	Grund m ²	1.095
Byggeår	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **492260200**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 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: Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026



Udsigtvilla med panorama over Rødding Sø – på lukket og børnevenlig villavej

Drømmer I om moderne rammer, god plads til hele familien og en beliggenhed med naturen helt tæt på? Så bør denne villa i attraktive Rødding ved Viborg opleves. Her får I en indbydende bolig i ét plan med en skøn udsigt over det åbne landskab og søen – en udsigt som kan nydes fra både huset og den store terrasse.

Villaen byder på en gennemtænkt planløsning, hvor familiens behov er tænkt ind i hverdagen. Boligen rummer en separat forældreafdeling med soveværelse og eget badeværelse, mens børneafdelingen indeholder to gode værelser samt eget bad og toilet. Herudover får I et ekstra kontor, som giver gode muligheder for hjemmearbejde, hobbyrum eller gæsteværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner. Alrummet ligger i åben forbindelse med den rummelige stue, og de store vinduespartier inviterer både lyset og den smukke udsigt indenfor.

Fra husets køkken/alrum er der direkte adgang til den store terrasse, hvor solen og omgivelserne kan nydes i fulde drag. Her får I de perfekte rammer til lange sommeraftener, afslapning og hyggelige sammenkomster.

Til ejendommen hører desuden en integreret dobbelt carport samt praktisk redskabsrum, som giver god plads til både biler, opbevaring og fritidsudstyr.

En skøn og velindrettet villa med en attraktiv beliggenhed i Rødding – perfekt til familien, der ønsker moderne komfort kombineret med fredelige og naturskønne omgivelser.

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: Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026



Lyst køkken/alrum i åben forbindelse til stuen.



Indendørs



Stue med en fantastisk udsigt over sø/området.



Soveværelse med adgang til badeværelse



I alt 2 badeværelser med brus.



Ét af i alt 4 gode værelser.



Adresse: Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

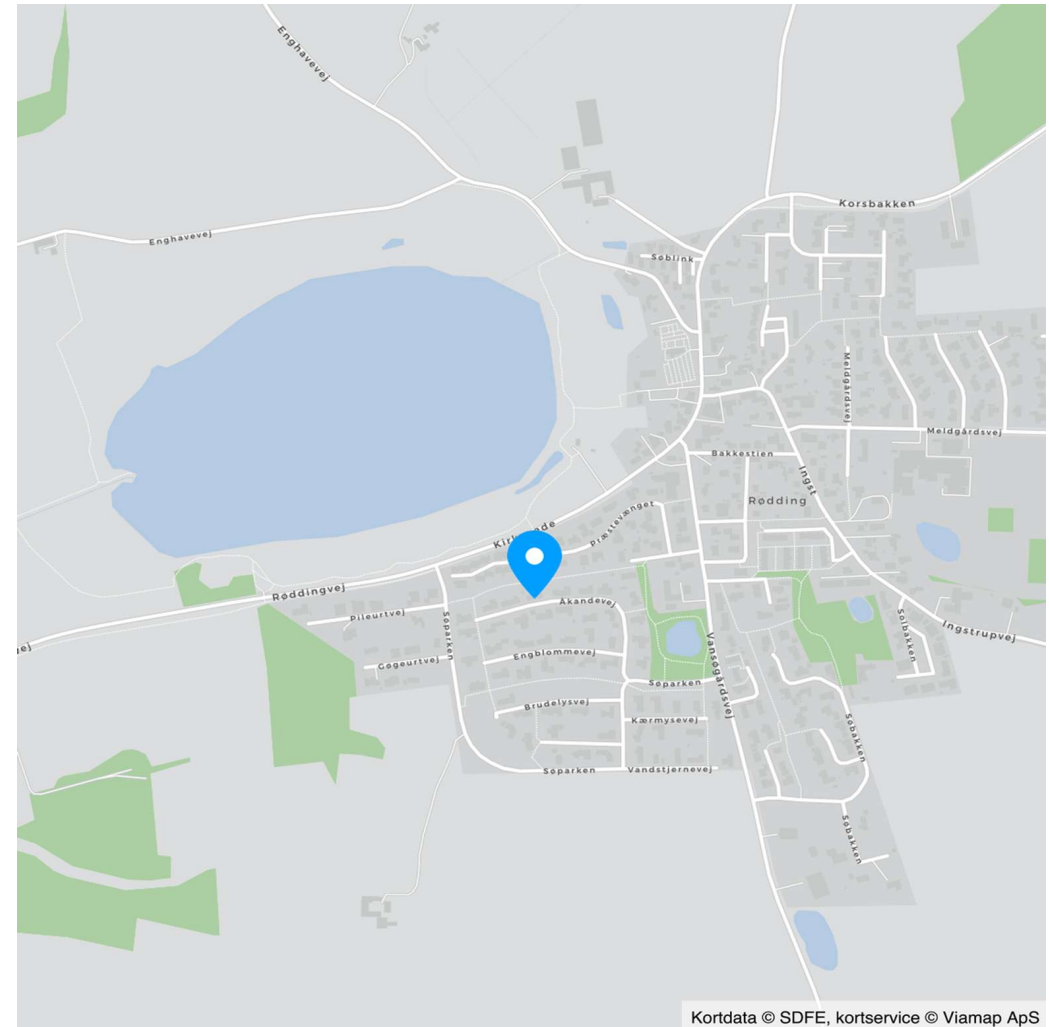
Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1bs Rødding By, Rødding
BFE-nr.: 9684150
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.001.000
Grundværdi: 490.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.600.800
Grundlag for grundskyld: 392.000

Arealer**

Grundareal: 1.095 m²
Boligareal i alt: 152 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 64 m²

** 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: 02.12.2004 - Dok om byggepligt, evt. tilbageskødning, bebyggelse m.v.

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, Kogeplade (Gram), Ovn (Bosch, 2026, Indbygningsovn), Køleskab, Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.144 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser, at deres seneste årlige varmekonsum i 2025 er fordelt med kr. 6144 i naturgas + brænde til brændeovnen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Åkandevej 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.164	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation, genbrugsgebyr, skadedyrsbekæmpelse, skorstensfejning	kr.	4.632	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	750	I alt	kr.	2.821.650
Husforsikring	kr.	4.519			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.573			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.214 md. / 182.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.186 md. / 146.237 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 18, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260200
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.494.000
Nr. 3: hovedstol kr. 423.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty-

relsen 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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn 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 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.

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