



REAL

Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.141	Grund m2	788
Byggear/ombygget	1948/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **492250385**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Er du på jagt efter en bolig, der kombinerer funktionalitet, moderne komfort og en central beliggenhed? Så er denne velholdte villa på Bakkestien 3 i Rødding, tæt på Viborg, det perfekte valg! Beliggende i et roligt område, får du her en bolig med masser af plads, både inde og ude, og samtidig kort afstand til både skole, dagligvareindkøb og offentlig transport.

Huset er løbende blevet vedligeholdt og fremstår i god stand. Opvarmningen varetages af en moderne varmepumpe, hvilket gør boligen både økonomisk og energieffektiv. Kælderen giver både et ekstra soveværelse og opbevaringsplads eller mulighed for at indrette et hobbyrum, værksted eller måske et ekstra opholdsområde. Det er en ekstra fordel, der gør denne bolig yderst funktionel for familien med behov for både plads og fleksibilitet.

Udenfor venter en stor, solrig have, ideel til både afslapning og leg. Her er plads til både grillfester på terrassen, børnelege i haven. Du får oven i købet et lille drivhus til den grønne hobbyist. Den velplejede have giver også gode muligheder for at skabe din egen drømmeoase, og den naturskønne beliggenhed giver ro og fred, samtidig med at du kun er få minutters kørsel fra Viborgs byliv.

Ejendommen ligger i Rødding, tæt på Viborg. Her kan du nyde den afslappede atmosfære i lokalområdet og samtidig have kort afstand til Viborgs mange faciliteter, herunder shopping, kulturelle tilbud og fritidsaktiviteter. Der er også flere grønne områder og rekreative steder tæt på, som giver gode muligheder for udendørsaktiviteter.

Drømmer du om en bolig, der giver plads til familien og samtidig er tæt på både natur og byliv? Så er Bakkestien 3 det perfekte valg. Kontakt os for en fremvisning og oplev denne dejlige bolig med egne øjne.

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: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026



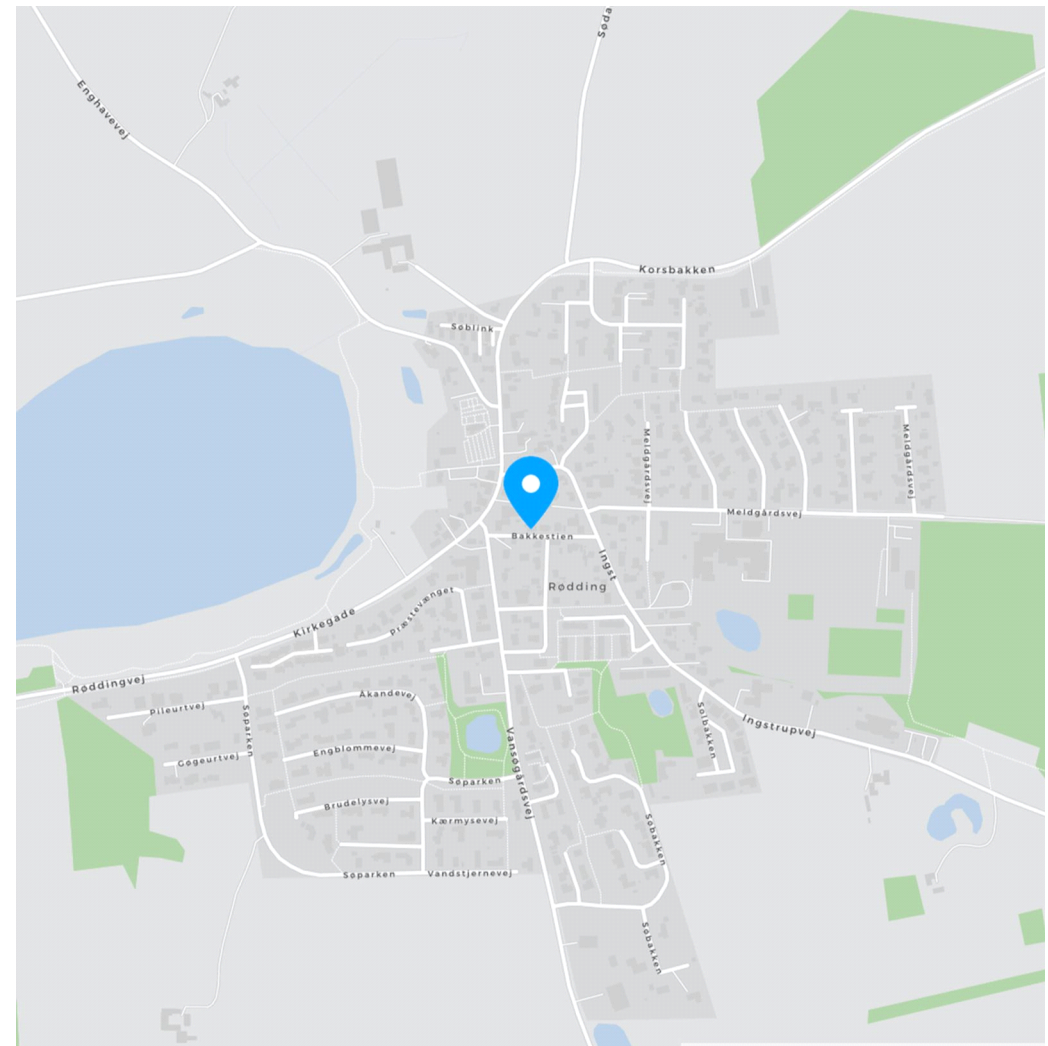
Adresse: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 p Rødding By, Rødding
BFE-nr.:	3454420
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1948/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.265.000 kr.
Grundværdi:	351.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.012.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	280.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	74 m ²
Carport:	24 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.
Nr. 1 lyst d. 07.10.2013 Dek. om grundejerforening OLAVSMINDE

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: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5



Adresse: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr. 3.229	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr. 5.126	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr. 2.192	I alt	kr.	1.010.850
Grundejerforening	kr. 2.500			
Genbrugsgebyr	kr. 1.350			
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 129			
Varmepumpe, årlig udgift	kr. 6.000			

Ejerudgift i alt 1 år

25.687

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.396 md./ 64.749 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.348 md./ 52.173 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: 27.01.2026
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: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Olavsminde

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur med gas: Gram

Emhætte: Silverline

Køleskab: Beko

Fryser: Electrolux

Vaskemaskine: AEG

Drivhus medfølger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:

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.

Varmepumpen er leaset og aftalen overtages af køber.

Årlig udgift er af sælger oplyst til kr. 6.000 inkl. moms. Opsiges aftalen af køber betales et opsigelsesgebyr på kr. 8.000 kr. inkl. moms Se aftale fra EWII. Køber sørger selv for godkendelse og indgåelse af aftale med EWII. Sælger og sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil.



Adresse: Bakkestien 3, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 492250385
Ejerudgift/md.: kr. 2.141

Dato: 27.01.2026

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