



REAL

Søbakken 38, Rødning, 8830 Tjele

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.524	Grund m ²	793
Byggeår	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492260307**

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: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.09.2026



Velholdt og rummelig villa med skøn udsigt over det kuperede landskab

Velkommen til Søbakken 38 – en skøn og rummelig villa beliggende på en lukket og stille villavej i Rødding. Her får I en bolig, hvor der er tænkt på både komfort, gode materialer og funktionelle rammer – og ikke mindst en fantastisk udsigt over områdets smukke, kuperede terræn.

Huset er opført som et fuldmuret hus og fremstår med en solid og gedigen byggestil. Indenfor mødes man af en dejlig fornemmelse af plads med højt til loftet og store, rummelige rum, der giver boligen et lyst og luftigt udtryk. Her er gode muligheder for både familieliv, gæster og afslapning.

Boligen er opvarmet med varmepumpe, som sammen med gulvvarme sikrer en behagelig og ensartet varme i hjemmet. Gulvvarmen bidrager samtidig til den gode komfort og giver frihed i indretningen.

Et af husets helt store plusser er den skønne udsigt. Fra ejendommen kan I nyde synet over det karakteristiske og kuperede landskab, som giver boligen en helt særlig placering og en dejlig følelse af luft omkring sig.

Udendørs får I gode praktiske faciliteter i form af dobbelt carport samt et redskabsrum, så der er god plads til både biler, cykler, haveredskaber og opbevaring.

Beliggenheden på den lukkede og rolige villavej giver trygge og fredelige rammer om hverdagen, samtidig med at området byder på den smukke natur og det kuperede landskab, som kendetegner Rødding og omegn.

Søbakken 38 er med andre ord en bolig for jer, der sætter pris på god plads, gedigne materialer, moderne varmekomfort og en beliggenhed, hvor udsigten og de rolige omgivelser er en del af hverdagen.

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.

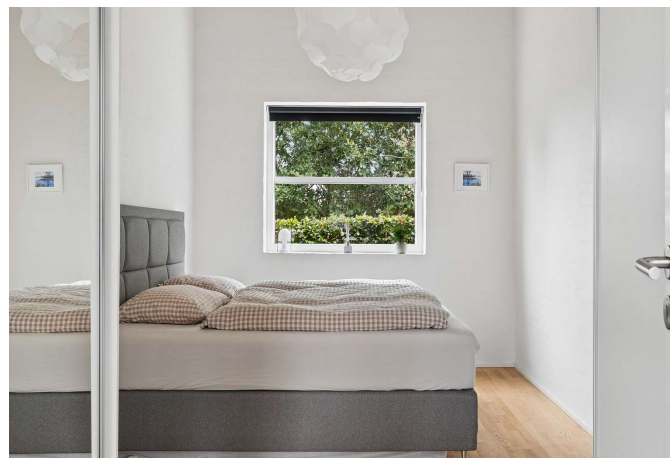
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

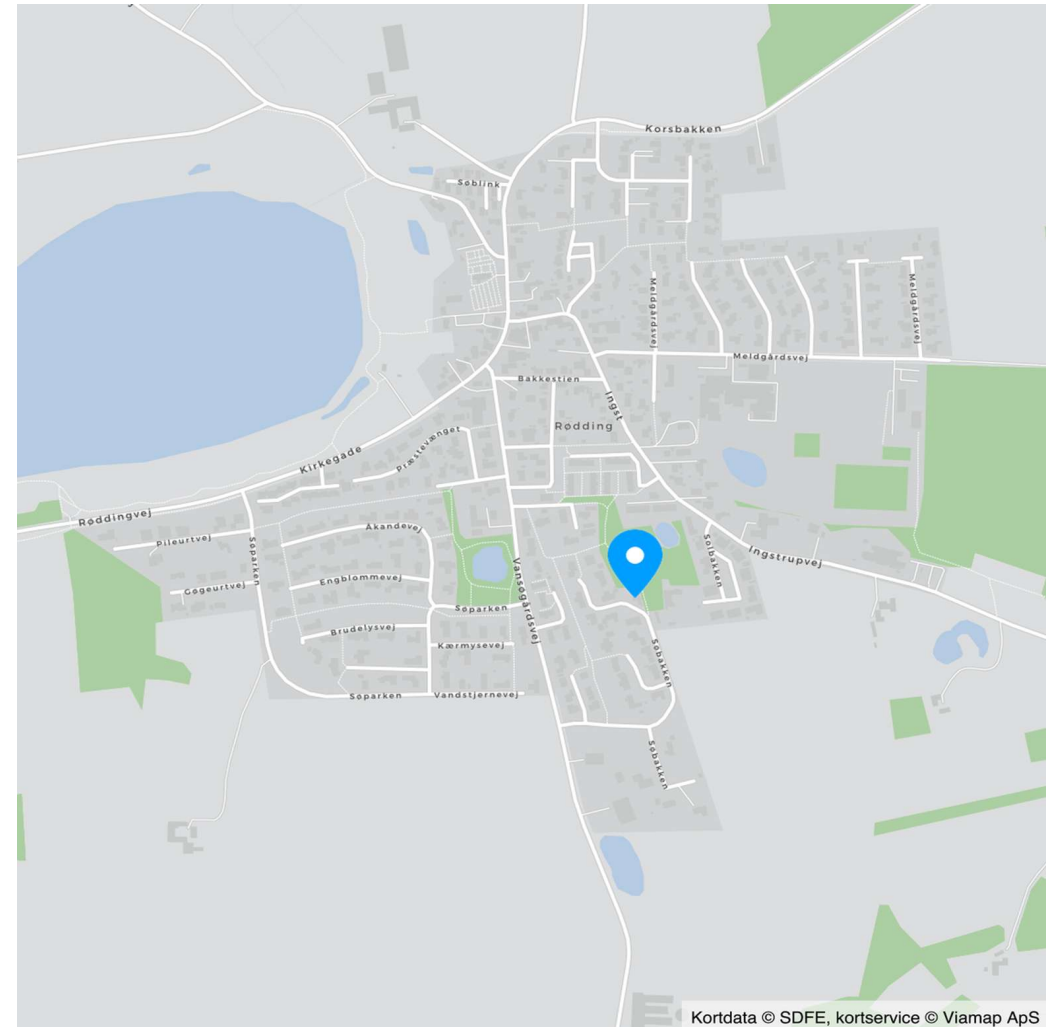
Dato: 24.09.2026



Adresse: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 24ay Rødding By, Rødding
BFE-nr.: 9842186
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.134.000
Grundværdi: 443.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.707.200
Grundlag for grundskyld: 354.400

Arealer**

Grundareal: 793 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Carport: 48 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

Ingen

Planer

Kommuneplan RØDD.B4.03 - Rødding Blandede boliger
Lokalplan 029 - Rødding boligområde ved Krogen Søbakken

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch, Indbygningsovn), Køleskab (Electrolux), Fryser (Bosch),
Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Den oplyste forsikringspræmie i salgsoptstillingens ejerudgifter er sælgers aktuelle præmie, som er baseret på særlige forsikringsvilkår. Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være anderledes for køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug: 5.109 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Gasbrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.707	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.076	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejendomsbidrag samlet 2026	kr.	3.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Grundejerforening + snetillæg	kr.	700	I alt	kr.	2.822.444
Husforsikring	kr.	1.083			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.283			

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 15.800 md. / 189.595 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.660 md. / 151.918 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Søbakken 38, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260307
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 24.09.2026

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 hvilede 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. 1: hovedstol kr. 2.080.000
Nr. 2: hovedstol kr. 440.000
Nr. 3: hovedstol kr. 14.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen for Krogen, Vansøgårdsvej og Søbakken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Kloakseparering

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

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 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 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.

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