

REAL



Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	1.437
Kontantpris	675.000		
Udbetaling	35.000		
Ejerudgift	608		

Sagsnr. **493-5470**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe grunden:

- Udsigtsgrund
- Drømmen om at bygge præcis DIN drømmebolig (uden tidsramme)
- Veletableret, roligt og børnevenligt villakvarter

Området: Rødding

Rødding - byen med udsigt. Rødding er en attraktiv og helstøbt by i kort afstand fra Viborg og dermed tæt ved storbyens tilbud. Byen har en velbevaret historisk bykerne. Der er gode adgangsmuligheder til attraktive bynære landskaber ved søen og i det kuperede terræn. Byen er overskuelig med service, der sikrer helhed og sammenhæng i hverdagslivet. Rødding ligger på de nord- og vestvendte skrænter omkring Rødding sø ca. 8 km nord for Viborg. Søen, der blev gendannet i 2004, er byens landskabelige vartegn og væsentligste bynære rekreative område. Der er sti rundt om søen, og ved søbredden findes arealer til friluftsliv. Det stejle terræn er fundamentet for byens veje med den lavtliggende hovedgade på søens østside og stikvejene, der fordeler sig op ad skrænterne.

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: Ole Havvig



Adresse: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025

Velkommen til Gøgeurtvej 1, Rødding - **på toppen**, med panorama-view over Rødding Sø
grunden hvor dine drømme kan blive til virkelighed.

Her får du hele 1.437 kvm at indrette dig på, velbeliggende i Rødding
med udsigt til natur og sø.

Området er allerede veletableret, og huser flere børnefamilier m.m., hvor man også kan
få en fornemmelse af hvor meget sø-udsigt man får her. Samtidig med at området fremstår
roligt og børnevenligt, med et godt naboskab. Et sted man gerne vil være.

Prisen er inkl. forudbetalte tilslutningsafgifter til el, kloak, antenne.
Der er ingen byggepligt på grunden

Et væld af muligheder

Grunden byder på et væld af muligheder. Udover en maks. bebyggelsesprocent
på 25% hvor drømmene kan udfoldes, og du altså kan bygge op til ca. 350 kvm,
er mulighederne for udstykning også tilgængelige. Jf. lokalplanen skal hver grund
min. være 700 kvm.

Tæt på Viborgs puls

Grunden er beliggende med kun ca. 6 min. kørsel til Viborgs byskilt, og med et
par minutter mere befinder du dig i Viborg Centrum med gågade, Sct. Mathias
Centret og meget mere. I Rødding finder du dog Sødalskolen, børnehaven
Sødal Børnehus samt vuggestue. Min Købmand i Rødding kan klare dagligdagens
indkøb, og Rødding Pizza kan slukke sulten på en travl hverdag. Rødding byder på
flere rekreative områder, bl.a. ved søen hvor der bl.a. er nyere naturlegeplads og shelters.
Der er et aktivt foreningsliv med eget Kultur- og fritidscenter. I området indbyder det
naturskønne landskab også på både gå- og cykelture.

Kontakt os for en fremvisning

Tlf. 8667 1400

Mail. 8800@mailreal.dk

Adresse: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025





Adresse: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 1 fc Rødding By, Rødding
BFE-nr.: 100004610
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat/fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag og overfladevand

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 630.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 504.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 1.437 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* Jf. tingbogsattest af d. 20/01-2025 forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Rødding Blandede boliger
Plannummer: RØDD.B4.02
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Boligområde ved Søparken i Rødding
Plannummer: 098
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1032971_APPROVED_1176888061667.pdf

Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatabaserne er ejendommen beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser

Forsyningsforbud - EL

Jf. lokalplan er grunden beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - grunde

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

- Rødding Vandværk oplyser at tilslutningsafgiften er kr. 6.250

- N1 (el) oplyser at der ligger en tilslutningsret på 25 ampere.

- Energi Viborg (kloak) oplyser pr. mail at tilslutningsbidraget til kloak er betalt. Grunden er derudover forsynet med skelbrønde til regn- og spildevand.

- Lokalplanen fastlægger, at varmeforsyningen skal ske ved individuel naturgasfyring. Køber er bekendt med, at tilslutningsafgiften for naturgas betales efter underskrevet tilslutningsaftale og er ikke indeholdt i udbudsprisen.

- Rødding Antenneforening oplyser pr. mail at de ikke opkræver gebyr for tilslutning af nye medlemmer. Men såfremt der ikke er etableret en COAX-stikledning, skal denne anlægges. Se Rødding Antenneforenings vedtægter. Rødding Antenneforening er signalforsynet fra YouSee, og tilmelding/framelding m.m. foregår direkte med YouSee.

Alle priser er inkl. moms.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde



Adresse: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.796	Kontantpris/udbetaling	kr.	675.000
Grundejerforening 2025	kr.	750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Vejfond 2025	kr.	750	I alt	kr.	680.950
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år			7.296		

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.975 md./ 47.695 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.136 md./ 37.629 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 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: 06.12.2025
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: Gøgeurtvej 1, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 493-5470
Ejerudgift/md.: kr. 608

Dato: 06.12.2025

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:

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 Søparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne grund kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400