

Salgsopstilling

Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025



Beskrivelse:

Velindrettet og gedigen villa fra 1985. Her er der moderne planløsning og 4 gode værelser.

- Særdels velindrettet med 4 gode værelser, rummeligt badeværelse samt ekstra gæstetoilet.
- Alle døre og vinduer er skiftet til vedligeholdelsesfrie elementer i træ/alu og der er i 2016 installeret nyt gasfyr. Huset er velisoleret og har et pænt energimærke C.
- Boligen fremstår indvendigt i oprindelig, men god stand. Boligen kan fint anvendes som den er, men det er også muligt at skabe en moderne bolig med åbent køkken-alrum og stue ud i ét for relativt få midler. Mulighederne er mange.
- Villaen er velbeliggende på en blind stikvej med kort gå-afstand til skole, børnehave og byens øvrige faciliteter. Grunden er hele 1077 m² og der er dermed god plads rundt om huset.
- Foran ejendommen er der indkørsel til carport og stort flisebelagt areal med integreret østvendt morgenterrasse.
- Bag ejendommen er der stor ugeneret vestvendt baghave med stor stenbelagt terrasse langs hele huset. Der er stor plæne og mindre bede med en bred variation af små træer og buske.
- Rødding er beliggende blot 8 km. nord-øst for Viborg og rummer alle faciliteter som børnefamilien kan ønske sig i hverdagen. Rødding er en dynamisk landsby med velfungerende infrastruktur og borgerforening. Viborg er dog ikke mere end 10 min. kørsel væk og byder ligeledes på alle tænkelige faciliteter i stort udvalg. Der er fem minutters gang til købmand og busstoppested. Se evt. mere på byens hjemmeside: <https://roddingviborg.dk/>

Bolig 149 m² | Byggeår 1985 | Værelser 4/5 | Carport m. integreret udhus 33 m² | Grund 1077 m² |

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: Johnny Thougaard

Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025



Indretning:

Via den stenbelagte indkørsel, kommer man direkte til husets vognly, der foruden ly til bilen, har et integreret udhus med plads til div. haveredskaber og lign. Praktisk og bekvemt.

Fra indkørslen er der adgang til husets 2 indgange. Den ene indgang fører til husets bryggers og den anden til forgang/entré.

Bryggers er indrettet med oprindeligt interiør med grovkøkken og plads til garderobe og vaskefaciliteter. Via bryggerset er der adgang til husets køkken-alrum, der er indrettet med praktisk køkken i u-form med rigtig god bord og opbevaringsplads. Der er god plads til spiseplads og rummet beriges af et rigtig fint lysindfald fra de vestvendte vinduespartier ud mod haven. Såfremt det ønskes, er det muligt at fjerne væggen ind mod stuen og på den måde kunne man skabe et virkelig stort og moderne alrum og stue ud i ét.

Fra køkkenet er der adgang til en mindre fordelingsgang, der giver adgang til en værelsesafdeling med i alt 3 gode værelser, alle indrettet med faste skabe. Foruden værelserne, er der et pænt og rummeligt badeværelse med dobbelt håndvask og bruseniche. Her er der klinker på gulv og vægge og naturligvis gulvvarme.

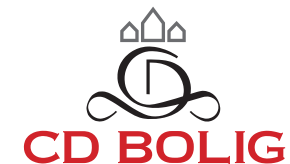
Fra alrummet, er der adgang til den store rummelige opholdsstue der giver god plads til at indrette både spise og opholdsafdeling. Her er der også et skønt lysindfald fra de mange vinduer og den dobbelte terrassedør ud mod haven. Via terrassedøren, er der udgang til den store vestvendte terrasse i forgrunden til haven. Hvis det ønskes, er det også muligt at indrette et 5. værelse i stuens vinkel, hvis der er behov for det, uden at man går på kompromis med funktionaliteten i rummet.

Stuen giver endvidere adgang til husets forgang/entré, der ligeledes giver adgang til endnu et gæsteværelse samt gæstetoilet i oprindeligt stil med klinker på gulv og vægge.

Alt i alt en særdeles velindrettet villa med en rigtig fin beliggenhed.

Velkommen på Meldgårdsvej 127.

CD BOLIG
v/ Johnny Thougaard
Torvegade 6
8850 Bjerringbro
bjerringbro@cdbolig.dk
<https://www.facebook.com/cdbolig.dk/?ref=bookmarks>
Tlf. 8668 2035
www.cdbolig.dk



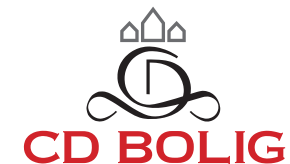
Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025



CD BOLIG
v/ Johnny Thougaard
Torvegade 6
8850 Bjerringbro
bjerringbro@cdbolig.dk
<https://www.facebook.com/cdbolig.dk/?ref=bookmarks>
Tlf. 8668 2035
www.cdbolig.dk



Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 3565000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

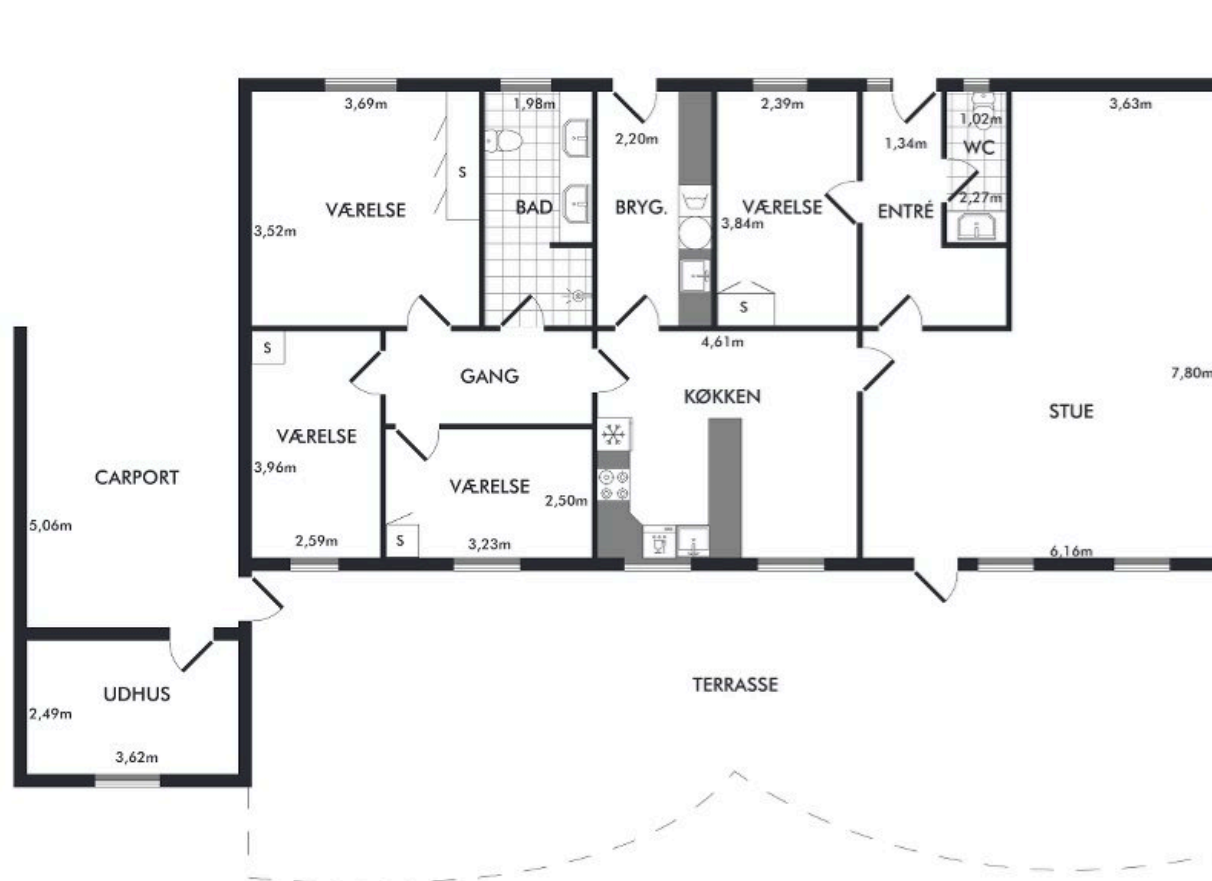
Dato: 27.3.2025



Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6cl Rødding By, Rødding
BFE-nr.: 3454396
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.504.000,00
Grundværdi: 464.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.203.200,00
Grundlag for grundskyld: 371.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:
type: Keramisk komfur mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1077 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Andre bygninger:	33 m ²
-heraf Carport	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.12.1979 Dok om pligt til at medvirke til etablering af slidlag og kantsten, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Meldgårdstoppen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

FDM forsikring - police: 805-5.001.573.668

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.500,00 Forbrug: 1.203 m³ gas + 1130 kWh EL (gulvvarme)

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Gasfyr - 2016

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers aktuelle forbrug af naturgas for 2024 var 1217 m³

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 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 i 2025.

Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 6.136,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.269,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Anslået	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 3.922,00	I alt
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 100,61	
Grundejerforening 2024	kr. 1.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.927,93	

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.239 md./ 86.864 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.783 md./ 69.393 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: 27.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Meldgårdsvej 127, Rødding, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 35650000406
Ejerudgift/md.: kr. 1.577

Dato: 27.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

CD Bolig

Vi gør det samme som de andre – bare bedre og billigere!

CD Bolig Bjerringbro er en selvstændig ejendomsmægler-forretning med 20 års mæglererfaring og et suverænt lokalkendskab. Vi er engagerede og vedholdende fra første håndtryk til sidste slutseddel. Vi arbejder med et fast lavt salær og gennemsigtighed i enhver fase af dit boligsalg. Som ejendomsmægler yder vi den optimale opmærksomhed og service, der fører til salg af din bolig – og sørger for at guide dig trygt igennem bolighandlen.

Engagement i dit salg

Vi lægger samme indsats for dagen over for alle vores kunder, og vi klarer alle omstændigheder omkring handlen - hos os betaler du bare mindre for det. Som selvstændig mægler skal vi ikke koncentrere os om at sælge bank- eller realkreditlån. Vi fokuserer på din bolig, og du betaler os udelukkende for et vedholdende og engageret salgsarbejde.

Vi har ikke ambitioner om at blive områdets største mæglerforretning, men vi bliver ved med at være den bedste. Vores mål er at yde vores kunder den bedste service til et lavt salær!

Overlad dit boligsalg til CD Bolig, hvis du vil sælge til den rigtige pris i en fart. Kontakt os på tlf. 8668 2035