



**REAL**

## Ahornvej 49, 9632 Møldrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>1.325.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.529</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>897</b>
Byggeår/ombygget	<b>1987/1995</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **492260119**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.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: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026



### Velholdt étplansvilla med 2 badeværelser og garage i attraktivt kvarter i Møldrup.

Velholdt og yderst velbeliggende étplansvilla på 150 etagemeter fordelt med 130 m<sup>2</sup> bolig samt 20 m<sup>2</sup> udestue beliggende i et attraktivt og roligt kvarter i Møldrup, tæt på både legeplads, grønne og rekreative områder og sikre stiforbindelser til bl.a. skole, indkøb og sportshal. Til villaen hører også en garage med gode opbevaringsmuligheder.

Her får du den ideelle kombination af naturskønne omgivelser og nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder.

Villaen er opført i 1987 og fremstår lys og indbydende med flere opdateringer, der blandt andet inkluderer nye vinduer i 2020, nye trægulve flere steder i 2015, nyt tag på garage og udestue samt nyt flot badeværelse og bryggers i 2016.

Villaen er indrettet med et lyst og rummeligt køkken med spiseplads. Herfra er der adgang til husets hjerte: Regulær og hyggelig stue med et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Fra stuen er der udgang til en dejlig sydvendt udestue, hvor du kan nyde solens varme hele dagen og som forlænger sommeren. Fra udestuen er der udgang til stor flisebelagt terrasse og nem have med græs. Der er 3 gode værelser samt 2 badeværelser med gulvvarme – et, der blev moderniseret i 2016. Det praktiske bryggers/baggang med gulvvarme giver plads til vaskefaciliteter og ekstra opbevaring.

Villaen opvarmes med fjernvarme og suppleret med en luft til luft varmepumpe med aircondition fra 2020.

Med sin ideelle beliggenhed og løbende forbedringer er denne villa en fantastisk bolig for familien, der ønsker et hjem, der både er moderne, funktionelt og klar til indflytning.

### 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: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026



Køkken med spiseplads



Regulær stue med udgang til sydvendt udestue.



Stuen er opdelt med spise- og opholdstue.



I alt 3 gode værelser.



I alt 2 badeværelser med gulvvarme og brus.



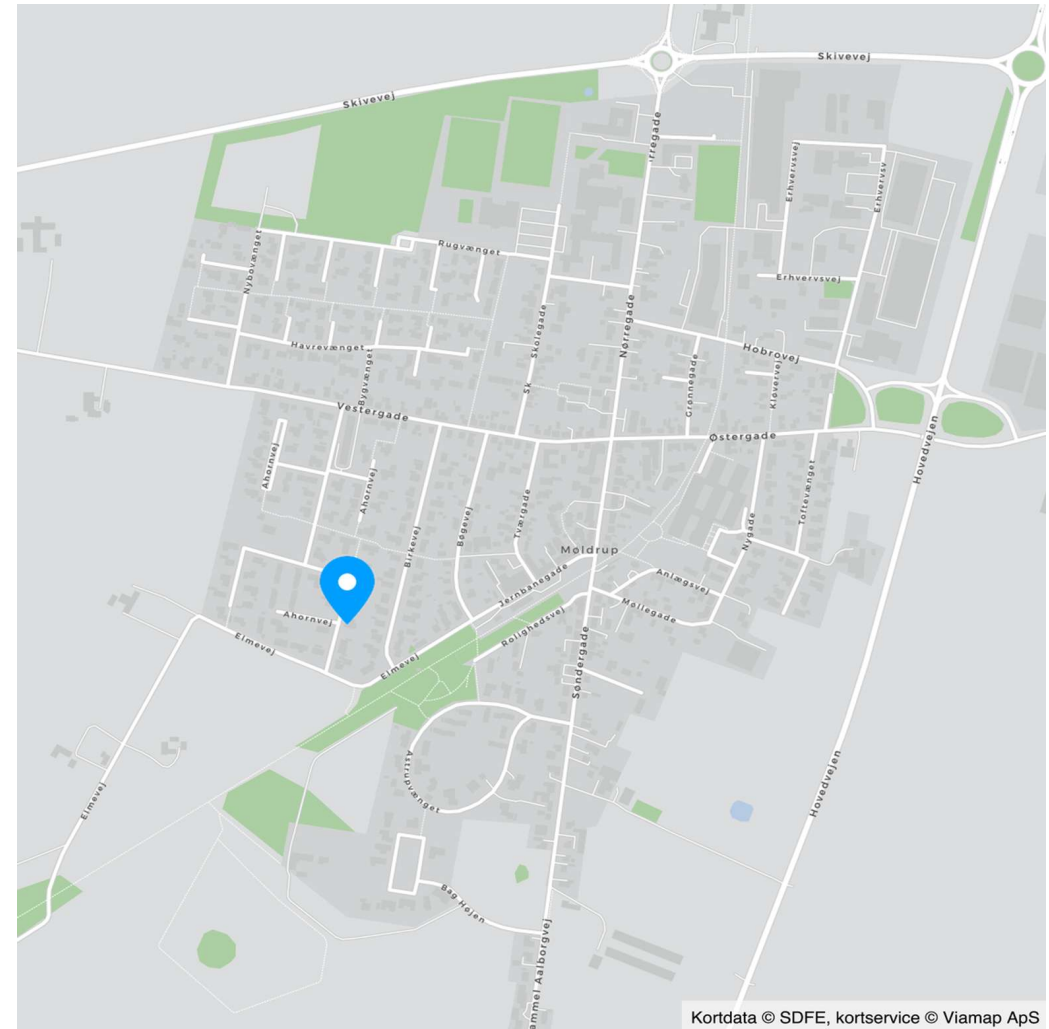
20 kvm udestue med direkte udgang til sydvendt terras-



Adresse: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Viborg  
Matr.nr.: Sct V. Tostrup By, V. Tostrup  
BFE-nr.: 3463874  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1987/1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.147.000  
Grundværdi: 307.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 917.600  
Grundlag for grundskyld: 245.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 897 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 MØLD.B4.01 - Møldrup Blandede boliger  
Lokalplan 19-1-14 - Boligområde Ahornvej; Møldrup  
Lokalplan PB16 - Boligområde i Møldrup By

Tilbehør:

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

Emhætte (Husqvarna), Komfur (AEG), Opvaskemaskine (Miele), Medfølger IKKE: Køleskab, vaskemaskine, tørretumbler og fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug: 9.860 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbrug i varme: 9.900 kr. er fordelt med 9.860 kWh fjernvarme samt 484 kWh elektricitet jf. energimærke.  
Sælgers seneste og aktuelle årlige varmeforbrug i 2025 er 16.582 kWh.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 salgsoptillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.680	Kontantpris	kr.	1.325.000
Grundskyld	kr.	2.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation	kr.	3.887	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	I alt	kr.	1.342.850
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	159			
Grundejerforening	kr.	300			
Husforsikring	kr.	5.143			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.343			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.308 md. / 87.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.854 md. / 70.242 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: 30.04.2026

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: Ahornvej 49, 9632 Møldrup  
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 492260119  
Ejerudgift/md.: kr. 1.529

Dato: 11.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.050.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

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

**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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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