

REAL



Ahornvej 48, 9632 Møldrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	1.545.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.544	Grund m ²	838
Byggeår/ombygget	1981/1995	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492260041**

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: Ahornvej 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026



Velbeliggende og energirigtig familievilla på lukket villavej med stort udhus.

På en attraktiv, lukket og børnevenlig villavej i Møldrup finder I denne velholdte og energirigtige villa på Ahornvej 48. Beliggenheden er ideel for børnefamilien med kort afstand til skøn natur ved Himmerlandsstien, legeplads og Astrupparken – samt sikre og velfungerende stisystemer til skole, sportshal og indkøb.

Ejendommen er opført i 1981 og fremstår i dag med en super flot og velholdt klimaskærm med bl.a. vedligeholdelsesfri gavle. Huset har energimærke A2010, solceller på taget, tag fra 2013 og vinduer fra 2021 – alt sammen med til at sikre et lavt energiforbrug og høj komfort.

Boligen byder på hele 190 kvm bolig fordelt på to plan, suppleret af en integreret udestue på 25 kvm. samt yderst anvendelig og integreret carport med isoleret udhus på i alt 50 kvm. – perfekt til både bil, værksted, hobby eller andet.

Indretningen er både funktionel og rummelig. Via entréen er der adgang til boligens øvrige rum, herunder et pænt lyst Tvis Køkken fra 2008 med god skabs- og spiseplads. I stueplan findes desuden et godt værelse, et badeværelse fra 2019 med stor bruseniche og gulvvarme, en regulær og indbydende stue med direkte udgang til den integrerede udestue og haven samt funktionelt baggang/bryggers med gulvvarme..

På 1. sal er der hele fire gode værelser, et depotrum samt et pænt badeværelse fra 2013 med gulvvarme og bruser.

Alt i alt er der tale om en særdeles velholdt og velindrettet villa med masser af plads, centralstøvsuger, hyggelig anlagt have med flere skønne terreasser samt et stort udhus, moderne opdateringer og en attraktiv beliggenhed.

Vi ser frem til at høre fra dig.

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 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026



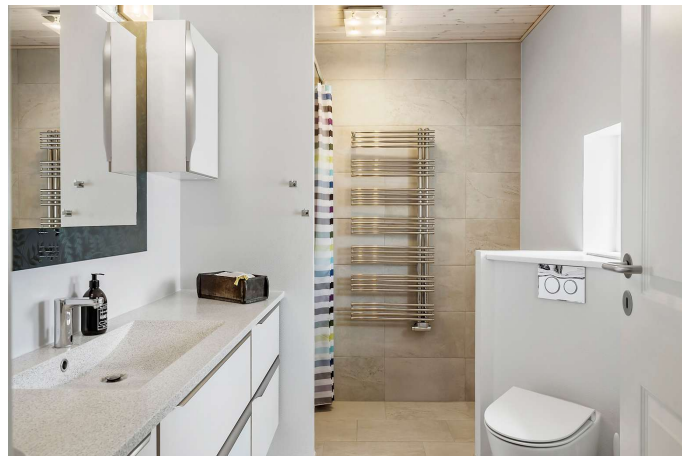
Indbydende og funktionelt bryggers med gulvvarme.



Tvis-køkken fra 2008 med spiseplads.



Regulær stue med udgang til udestuen.



Pænt lyst badeværelse på begge plan.



I alt 5 gode værelser.



Stor udestue med direkte adgang til yderst anvendeligt

Adresse: Ahornvej 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

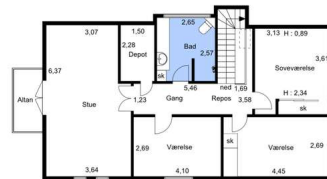
Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026

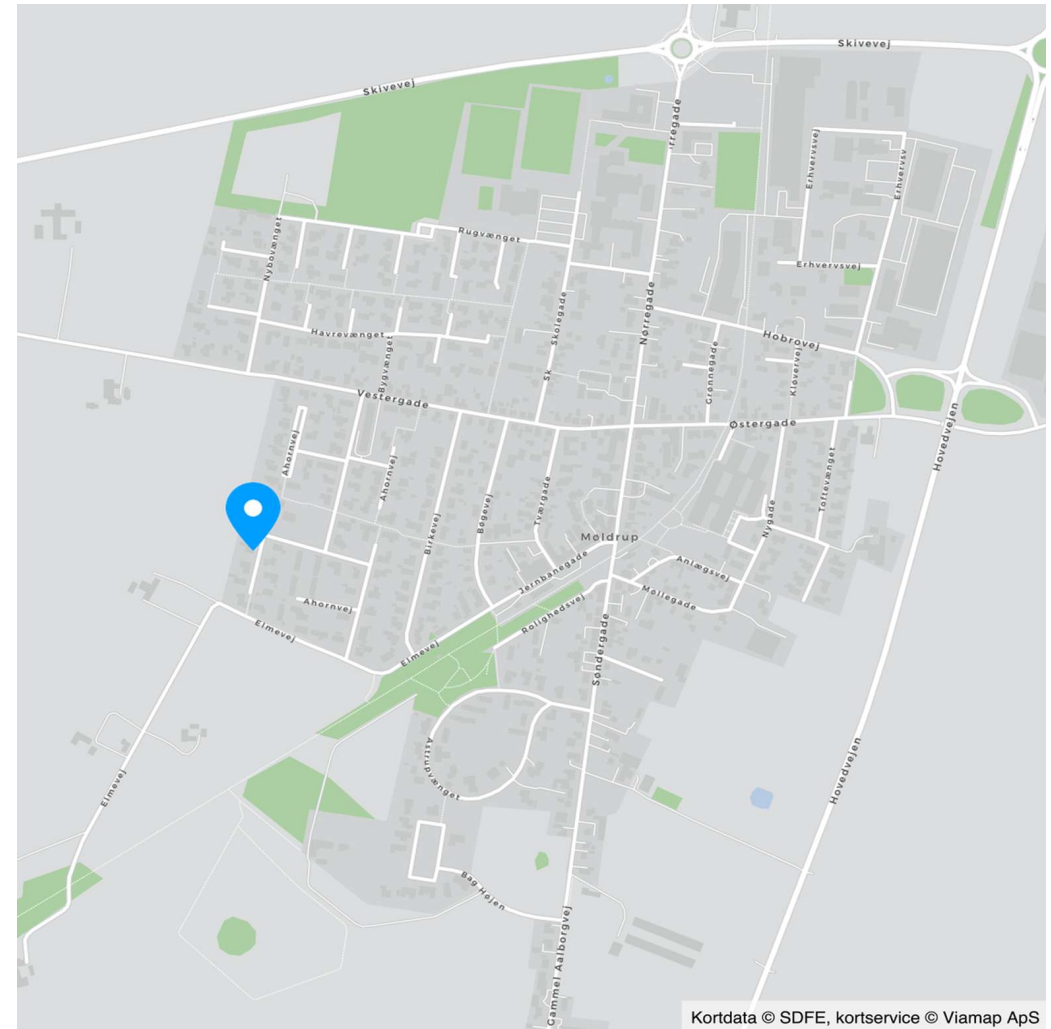
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ahornvej 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 5ds V. Tostrup By, V. Tostrup
BFE-nr.: 3463902
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1981/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.526.000
Grundværdi: 298.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.220.800
Grundlag for grundskyld: 238.400

Arealer**

Grundareal: 838 m²
Boligareal i alt: 192 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus: 190 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 25 m²
Carport: 50 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

- Nr. 1: 08.03.1978 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 2: 14.03.1978 - Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan MØLD.B4.01 - Møldrup Blandede boliger
Lokalplan PB16 - Boligområde i Møldrup By

Tilbehør:

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

1 Indbygningsovn: Voss, 1 Kogeplade: AEG, 1 Emhætte: Robline, 1 Opvaskemaskine: Siemens, 1 Køleskab: Bosch, Vaskemaskine: Asko Vølund

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ahornvej 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 15 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør kr. 12.526 for perioden fra 01.07.2024 - 30.06.2025.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Ahornvej 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.226	Kontantpris	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	2.742	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	2.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	1.568.416
Genbrugsgebyr	kr.	1.350	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	164			
Husforsikring	kr.	5.324			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.525			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.487 md. / 101.846 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.798 md. / 81.580 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 492260041
Ejerudgift/md.: kr. 1.544

Dato: 02.04.2026

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:

Grundejerforening

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

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