



REAL

Ahornvej 62, 9632 Møldrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.208	Grund m2	759
Byggear	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **4935540**

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: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Etplansvilla med 3 gode værelser
- * Gulvvarme i entré/bryggers + badeværelse
- * Beliggende tæt på grønne områder + lukket villavej.

Internet

Der er ført fiber bredbånd ind i ejendommen.

Møldrup sports- og kulturcenter

Se begivenheder og kommende arrangementer lige HER: www.moeldruphallen.dk.

Bonus info:

- * ikke ryger bolig.
- * Haven er hegnet ind.

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 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025

Velkommen til Ahornvej 62 – et lyst og indbydende hjem i rolige omgivelser

Drømmer I om et hyggeligt og yderst velholdt hjem med en dejlig have og en tryk beliggenhed tæt på grønne områder og/eller legeplads? Så er denne villa på Ahornvej 62 i Møldrup måske jeres næste adresse. Her får I en yderst velindrettet etplansvilla fra 1989, der er løbende flot vedligeholdt og fremstår indflytningsklar med et generelt lyst, åbent udtryk.

Boligen byder på 106 m² i ét plan med en god planløsning, der passer perfekt til både børnefamilien, det unge par eller seniorerne, som ønsker en nem og praktisk bolig i rolige omgivelser.

Når I træder tørskoet indenfor, direkte fra carporten, mødes I af en lys entré/bryggers med gulvvarme og med adgang til to værelser – alle med faste skabe og plads til både børn, gæster eller hjemmekontor. Fra entréen er der også adgang til et pænt, moderniseret badeværelse med gulvvarme og bruseniche.

Husets hjerte er det åbne køkken/alrum og stue i ét. Her får I et lyst og imødekommende rum med plads til både hverdag og gæster. Fra stuen er der direkte udgang til den skønne udestue, som forlænger opholdsrummet og skaber en naturlig overgang til haven. Udestuen kan bruges hele året og er et perfekt sted til hyggelige stunder med udsigt over haven.

Fra stuen er der også adgang til et praktisk depotrum samt et ekstra værelse.

Grunden på 759 m² er anlagt, så den er let at holde, men stadig hyggelig og med gode muligheder for udeliv. Den sydvendte terrasse indbyder til solrige eftermiddage, grillhygge og morgenkaffe i fredelige omgivelser. Haven er ugeneret og skaber et trygt uderum for både børn og voksne. Til huset hører desuden carport med integreret udhus – perfekt til hobbyprojekter, opbevaring eller cykler.

Beliggenheden er samtidig helt i top. Lukket og rolig villavej i Møldrup, som er ideel, hvis I ønsker at bo i et trygt og aktivt lokalsamfund med ny udstykninger og nærhed til skole, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder. Byens stisystemer gør det nemt og sikkert at komme rundt, og Himmerlandsstien ligger lige i nærheden, hvis I holder af gåture eller en cykeltur i det fri. For ej at forglemme Møldrup sports- og kulturcenter, som er et naturligt samlingspunkt for både børn og voksne. Her er der gode faciliteter til sport og fritidsaktiviteter – blandt andet håndbold, badminton, gymnastik og fitness – og hallen danner rammen om mange sociale arrangementer og lokale begivenheder året rundt.

Fra Møldrup er der tillige kort afstand til Skive, Hobro og Viborg – og nem adgang til E45 for pendling til de større byer som Aalborg og Aarhus.

Her får I et hjem, der passer til alle livets faser – med en god og funktionel indretning, skønne udearealer og en tryk beliggenhed i et aktivt lokalsamfund.

Kontakt os for en fremvisning – måske er det netop her, jeres næste kapitel skal begynde.

Adresse: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025



Pænt lyst køkken fra Biga (i dag skiftet navn til Kreum)



Køkken/alrum er i åben forbindelse til stuen.



Pænt, lyst og med direkte udgang til udestuen.



I alt 3 gode værelser - alle med faste skabe



Pænt lyst badeværelse med gulvvarme og brus.



Indbydende udestue med direkte udgang til charmerende have.

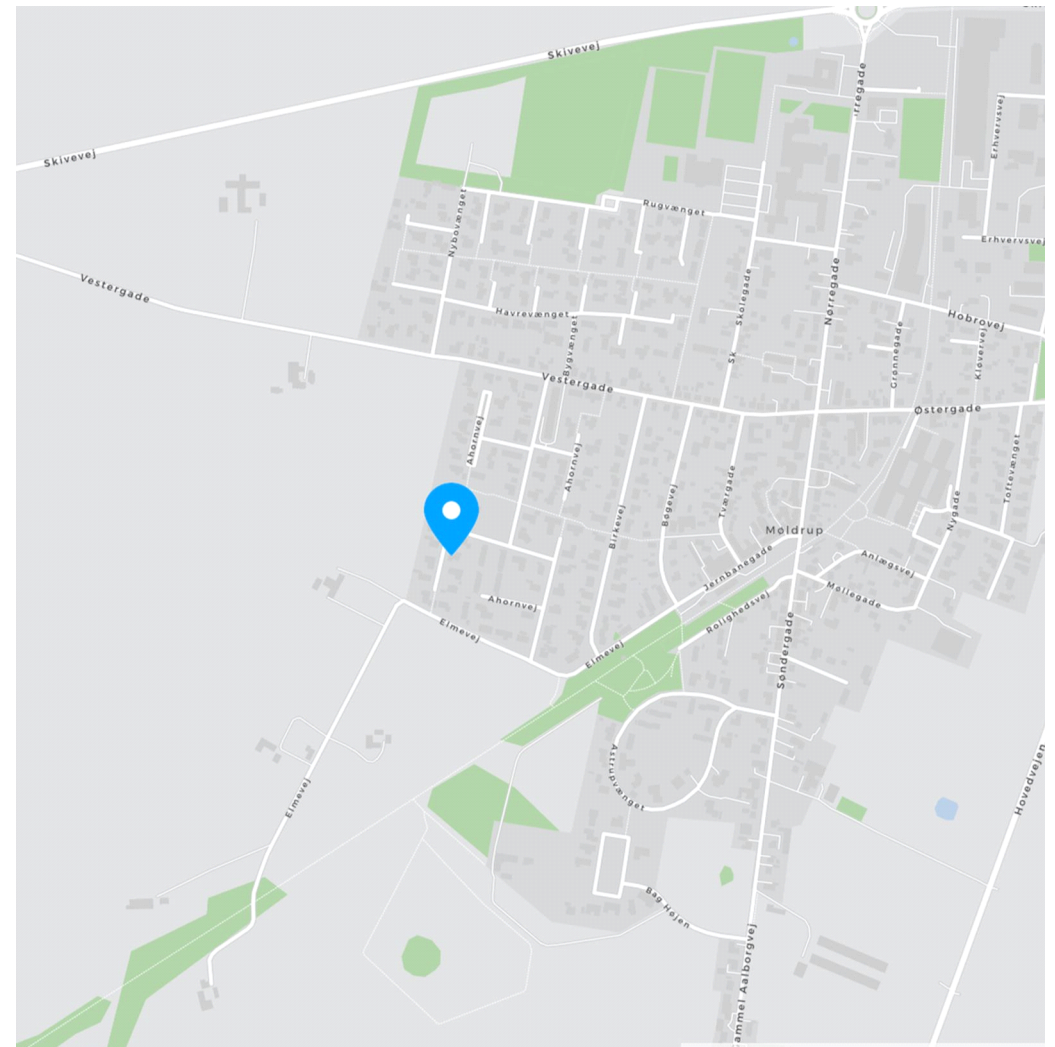
Adresse: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 dp V. Tostrup By, V. Tostrup
BFE-nr.:	3463899
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1989

Arealer*

Grundareal:	759 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	21 m ²
Carport:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.029.000 kr.
Grundværdi:	278.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	222.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1978 lbnr. 5568-69 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 69_H_329
Nr. 2 lyst d. 14.03.1978 lbnr. 5993-69 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 69_H_329

Lokalplan

' Ejendommen om omfattet af lokalplan: Møldrup Ahornvej - plannummer: 19-2-18
* Ejendommen om omfattet af lokalplan: Boligområde i Møldrup By - plannummer: PB16

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af:

* Viborg Kommuneplan 2025-2036, herunder:

Planens navn: Møldrup Blandede boliger

Plannummer: MØLD.B4.01

LINK: https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

* Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune - LINK:

https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Forsyningsforbud - el

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at overholde.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 kogeplade Mrk. AEG Electrolux, 1 indbygningsovn Mrk. Voss, 1 Emhætte Mrk Thermex, 1 Køle-fryseskab Mrk. Gorenje, 1 Opvaskemaskine Mrk. Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 11.800,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Alm. Brand Forsikring A/S, Modstrøm A/S

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

Spildevandsplan Viborg Kommune

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er sket separation af vand og spildevand på egen grund jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.558	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.054
Husforsikring	kr.	3.427	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.213.104
Grundejerforening	kr.	300			
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	93	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		14.498			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.328 md./ 75.931 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.122 md./ 61.462 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: 13.11.2025
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: Ahornvej 62, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 4935540
Ejerudgift/md.: kr. 1.208

Dato: 14.11.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	611.812	650.656	636.868	DKK	3,43	62.868	13,25	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ahornvej

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 bolig 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