

REAL



Ahornvej 48, 9632 Møldrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	1.545.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.475	Grund m2	838
Byggeår/ombygget	1981/1995	Energimærke	A2010

Sagsnr. **493-5441**

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 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

4 gode grunde til at købe denne bolig

- * flot renoveret med solceller fra 2012
- * 2 flotte badeværelser
- * Vedligeholdelsesfrie gavle og stern.
- * Velfungerende dagplejer i nærheden.

Highlights

Nyt betontag i 2013
2 badeværelser den ene med karnap med zink sternbrædder. Begge badeværelser har gulvvarme
Solceller
Vedligeholdelsesfri gavle og stern.
Træ/aluvinduer
Centralstøvsuger
Energimærke A2010
Gode stisystemer.

Området: Der henvises til Møldrups hjemmeside: <https://Moldrup.dk>.

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: Lene Olesen

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

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025

Velkommen til denne flotte og velholdte familievilla, som ligger roligt placeret på en lukket og attraktiv villavej i Møldrup

Villaen er opført i 1981 i charmerende rødbrune sten og tilbyder et væld af moderne faciliteter som vedligeholdelsesfrie materialer og solceller, der sikrer en energieffektiv boligoplevelse.

Derudover fremstår boligen løbende flot vedligeholdt og moderniseret med bl.a. nyt tag i 2013, nyt badeværelse og karnap i 2013 samt vedligeholdelsesvenlige VL plank gavle, træ/alu vinduer og zink stern, alt sammen i perioden 2021-2024

Indenfor bydes du velkommen af en lys og rummelig entre, der fører videre til et moderne badeværelse med bruseniche, gulvvarme og en praktisk håndklædetørrer. Både gulvvarmen og håndklædetørrer er med luftbåren fjernvarme.

Hjertet i huset er det åbne køkken-alrum med et kvalitets Tvis køkken og spiseplads, der inviterer til hyggelige måltider med familie og venner.

Fra køkken er der adgang til en stor, lys stue, der er opdelt i både spise-og opholdsafdeling, perfekt til afslappede og sociale stunder. Herfra er der udgang til den dejlige udestue på 25kvm.

Stueplanen byder desuden på et funktionelt bryggers med gulvvarme (vandbåret fjernvarme) og et ekstra værelse, der kan anvendes til kontor og/eller gæsteværelse, alt efter hvilket behov man har.

På 1.sal findes yderligere 3 gode værelser, endnu et badeværelse med karnap og med vandbåret håndklædetørrer et praktisk depotrum samt en stor stue, der let kan opdeles i 2 separate rum, alt efter familiens behov. Fra stuen er der udgang til en vestvendt altan.

Til villaen hører endvidere en virkelig god og anvendelig lukket carport med udhus/værksted på i alt 50 kvm. Villaen er tillige omgivet af en stor, flot have med en rummelig udestue på 25 kvm, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for at nyde naturen året rundt.

Møldrup har alt, hvad du behøver i hverdagen: købmand, tandlæge, skole, idrætshal, børnehave/vuggestue, stadion - alt sammen inden for kort afstand.

Der er også offentlig transport tæt på, hvilket gør det ideelt for pendlere med let adgang til Viborg, Skive, Hobro og Omegn.

Byen byder desuden på skønne rekreative områder, med bl. Sansehaven, Astruphaven, æblelund, hundskov og ikke at forglemme Himmerlandsstien. der går lige igennem Møldrup. Med andre ord: en særdeles velfungerende og aktiv by med mange sociale arrangementer året igennem.

Denne villa er perfekt til børnefamilien, der ønsker en moderne og velholdt villa i rolige omgivelser og med nem adgang til alle faciliteter.

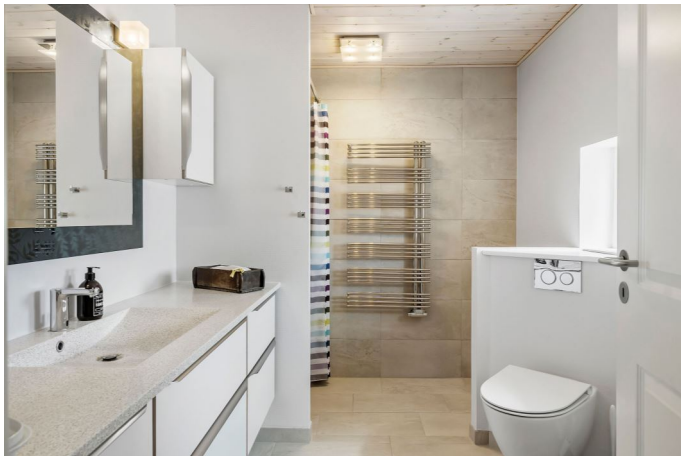
Ønsker du/l en fremvisning af denne skønne villa, kontakt os på tlf. 86671400.



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

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025



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

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 ds V. Tostrup By, V. Tostrup
BFE-nr.:	3463902
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981/1995

Arealer*

Grundareal:	838 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Carport:	50 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af viborg kommuneplan 2017-2029

Kommuneplanramme:

Planens navn: Møldrup Lettere erhverv

Plannummer: MØLD.E1.01

Kommuneplanstrategi:Udviklingsstrategi 2011

Link til Kommuneplan: https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.409.000 kr.
Grundværdi:	260.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.127.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	208.000 kr.

Tilbehør:

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

Emhætte mrk. Robline
Induktionskogeplader
Indbygningsovn mrk. Voss
Køleskab mrk. Bosch
Opvaskemaskinen mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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, Altibox, Strømlinet A/S.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.300 Forbrug: 15.490,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der gøres opmærksom på, at der i boligen forefindes supplerende varmekilde i form af elvarme til badeværelse og baggang i stueplan og badeværelse på 1. sal, med udgift hertil er ikke medtaget i energimærket.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.



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

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.749	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	2.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.563.650
Grundejerforening	kr.	350	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
renovation	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		17.700			

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 8.167 md./ 98.007 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.613 md./ 79.351 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: Ahornvej 48, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

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 Ahornvej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Der er igangværende byggesag S2024-1162

Solceller
Der findes solceller med kapacitet 5 kw.

TV signal:
Det er muligt mod betaling at tilslutte sig TV-forsyning, udgift til TV-signal indgår ikke i ejerudgiften.

Afviigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport.
Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i forhold til tilstandsrapporten af den.14.5.2024: Udhus på 17kvm og drivhus på 10 kvm, som er af ringe bygningsmæssig værdi ikke er registreret på BBR. Bygning B er på BBR anført som en carport, men det er ifølge tilstandsrapporten et udhus, da der er monteret trævæg, døre og vindue i tidligere porthul. DEr er altan på 1. sal og sælger er igang med at registrere den på BBR.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer arealer/ejendom, 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 med 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Da værdierne fortsat er ukendte, er disse ikke i nærværende salgsopstilling.
Eventuelle konsekvenser af ovenstående er sælger og sælger ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning i 2024. Ejendomsværdiskst 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 2024 blive efterreguleret via forskuds/årsopgørelsen. Eventuelle afviigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



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

Sagsnr.: 493-5441
Ejerudgift/md.: kr. 1.475

Dato: 06.12.2025

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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