



REAL

Ahornvej 13, 9632 Møldrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.305	Grund m2	709
Byggear	1990	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5487**

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 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Totalistandsat i 2019
- * Attraktivt villakvarter i Møldrup
- * 4 værelser og 2 badeværelser

Bonusinfo:

- * Kun ca. 150 meter til legeplads
- * Kun ca. 550 meter til skole.
- * Ikke ryger bolig
- * Fiber bredbånd fra Norlys er ført ind i villaen.
- * Entré kan bruges som et ekstra værelse/kontor eller andet.

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 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025

Drømmer du om en étplansvilla, hvor arkitektur, funktionalitet og indretning går op i en højere enhed? Så er Ahornvej 13 i Møldrup lige noget for dig! Her venter en moderne og indflytningsklar villa på hele 147 m² – Flot moderniseret i 2019 – og placeret i et lukket og attraktivt villakvarter med alt, hvad familien har brug for, lige i nærheden.

Hjemmet du har ventet på

Fra første øjekast mærker man, at her er der kælet for detaljerne. Boligen byder på nye el, vand og varmeinstallationer, gulvvarme overalt, Troldekt-lofter med spots, store vinduespartier og ovenlysvinduer, der giver rummene et naturligt og indbydende lys. Flere steder er der loft til kip, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og arkitektonisk kant.

Planløsningen er gennemtænkt med en praktisk entré og bryggers, der har god opbevaringsplads og direkte adgang til husets hjerte – et lyst og indbydende køkken-alrum med smukt Kvik-køkken og dæmpbare spots. Alrummet ligger i åben forbindelse med en nedsænket stue, hvor der er udgang til en stor og solrig sydvestvendt terrasse, anlagt i 2020 med elegante fliser og plads til både loungeområde og spisebord.

Boligen rummer fire gode værelser, som er praktisk fordelt i to separate afdelinger – ideelt til familien med børn eller behov for kontor og gæsteværelse. Der er to lækre badeværelser, begge med moderne inventar og store brusenicher, og i værelserne mod haven er der loft til kip, som bidrager med ekstra luft og karakter.

Haven er anlagt med omhu og byder på flere hyggelige terrasser og grønne kroge, hvor man kan nyde solen dagen lang. Her er masser af plads til både leg, afslapning og socialt samvær i smukke og rolige rammer. Til boligen hører desuden carport og gode parkeringsforhold.

En tryk og livlig ramme om hverdagen

Ahornvej 13 ligger i ét af Møldrups mest attraktive kvarterer – lukket vej, legeplads tæt på, og trygge stisystemer til skole til 9. kl., tandlæge, læge, institution, indkøb og sportshal (som i øvrigt er under udvidelse!) m.m.. Et område hvor børnene trygt kan færdes og fællesskabet trives.

En by med hjertet på rette sted

Møldrup er samtidig en hyggelig og velfungerende by i Viborg Kommune, hvor du får alt fra natur, fællesskab til hverdagens bekvemmeligheder samlet ét sted. Her er et aktivt lokalliv, gode transportforbindelser og kun en kort køretur til Viborg, Skive og/eller Hobro – men stadig med følelsen af fred og nærvær.

Alt i alt er dette en bolig, der kombinerer moderne komfort med en funktionel planløsning og en attraktiv beliggenhed – en sjælden mulighed, som bør opleves! Kontakt os for en fremvisning på tlf. 8667 1400

Adresse: Ahornvej 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025



Indbydende og lys entré ELLER værelse



Stort smukt køkken/alrum med Kvik-køkken fra 2019



Alrum med fantastisk lysindfald + åben forbindelse til stuen



Fra stuen er der direkte udgang til stor sydvestvendt sol



Indbydende og hyggelig stue med skønt og naturligt lys.



skønneste sydvestvendt terrasse - anlagt i 2020.

Adresse: Ahornvej 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025



Ét af i alt 2 meget smukke badeværelser



I alt 4 gode værelser



Stort flot soveværelse med loft til kip



Smukt og stilfuldt badeværelse ifm. værelsesafdelingen.



med stor bruseniche med masser af god plads.

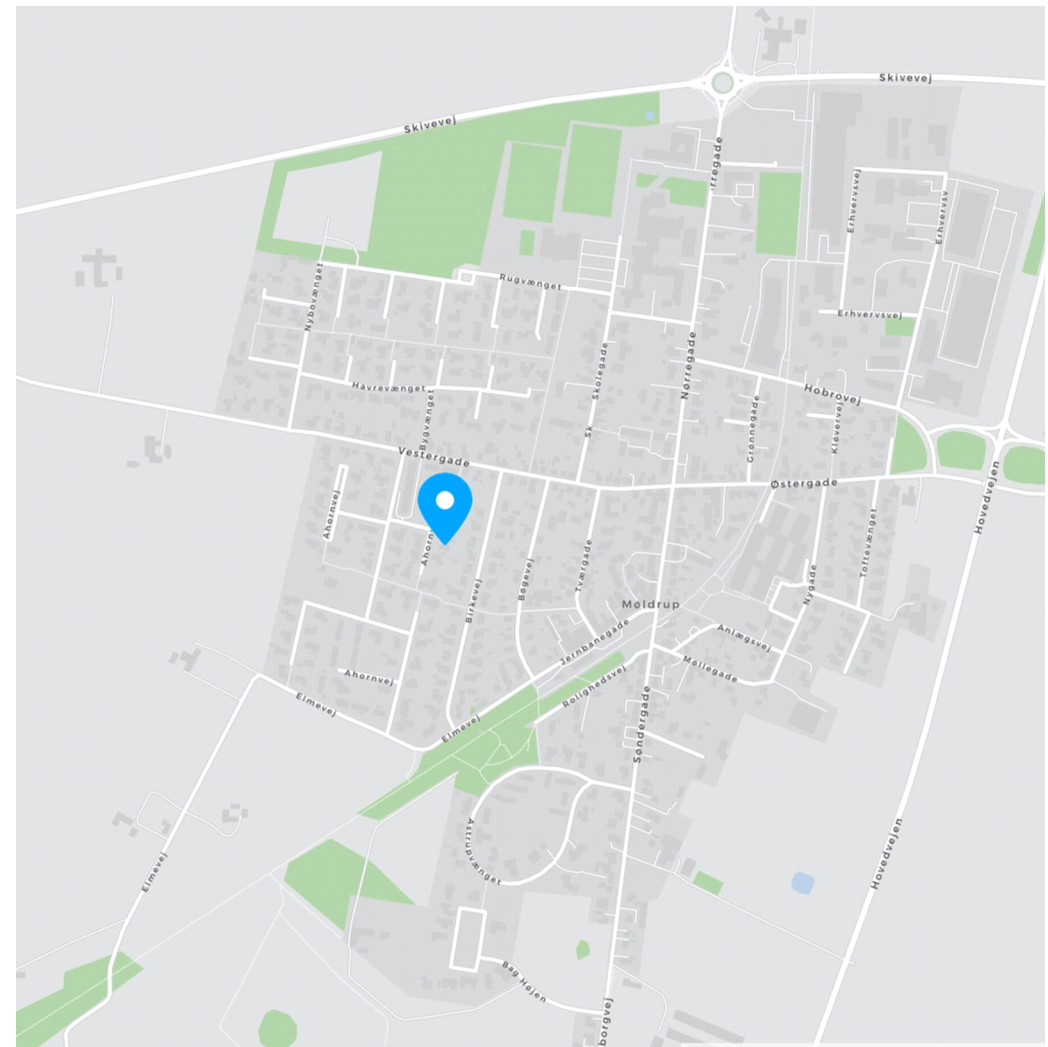


Funktionel entré, bryggers eller baggang.

Adresse: Ahornvej 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ahornvej 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	5 el V. Tostrup By, V. Tostrup
BFE-nr.:	3463921
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1990

Arealer*

Grundareal:	709 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 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:	1.191.000 kr.
Grundværdi:	208.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	952.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	166.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der findes ingen servitutter tinglyst på ejendommen jf. tingbogsattesten.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan Møldrup Ahornvej nr. 1-31 - plannummer: B14.02.39

Direkte link til lokalplan:

https://dokument.plandata.dk/20_1075844_APPROVED_1269344610342.pdf

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Boligområde i Møldrup By - plannummer: PB16

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/20_1075803_1626179215192.pdf

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af viborg kommuneplan 2017-2029- direkte link:

https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Planens navn: Møldrup blandede Boliger

Plannummer: MØLD.B4.01

Forsalg til Kommuneplan 2025-2036 - direkte link:

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf

Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Spildevandsplan Viborg Kommune:

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er sket separatkloakering.

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Tilbehør:

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

1 induktionskogeplade, 1 emhætte Mrk. Elica, 1 køleskab, 1 opvaskemaskine MRK AEG, 1 quooker m. kogende vand, 1 indbygnings kombi ovn Mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ahornvej 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 16.690,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
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.

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 Alm. Brand Forsikring A/S, Dansk Boligforsikring A/S, Strømlinet 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Ahornvej 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.859	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	1.914	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.563	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.916.172
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	99			
Ejerudgift i alt 1 år		15.657			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.986 md./ 119.826 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.084 md./ 97.013 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: 11.11.2025
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 13, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5487
Ejerudgift/md.: kr. 1.305

Dato: 11.11.2025

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

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