



REAL

Skravad Møllevej 7, Skravad, 9632 Møldrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	240
Kontantpris	1.645.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.418	Grund m2	8.249
Byggear/ombygget	1895/1978	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492250227**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skravad Møllevej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Skravad Møllevej 7 – Stor charmerende villa i naturskønne omgivelser

Drømmer du om fredelige omgivelser, masser af plads og en bolig med charme og sjæl? Så er Skravad Møllevej 7 i Møldrup måske lige det, du har ledt efter. Her får du en rummelig og velholdt ejendom med hele 240 m² bolig, hvor der er god plads til både familieliv, hobby og hjemmearbejde. Huset er blandt andet indrettet med lyse og åbne opholdsrum, et indbydende køkken-alrum og badeværelse – med spabad, så du kan forkæle dig selv med lidt hverdagsluksus og gæstetoilet.

Ejendommen er smukt placeret på en over 8.000 m² stor grund med den naturskønne Skravad Bæk løbende gennem haven – det skaber en helt særlig stemning, som både giver ro og fornemmelsen af at være tæt på naturen. Her er rig mulighed for at skabe en frodig have, holde dyr eller bare nyde den åbne himmel og fuglenes sang. Med energimærke A og moderne opvarmning via luft-til-vand varmepumpe er boligen også både økonomisk og komfortabel at bo i.

Som noget helt særligt ligger den anerkendte naturbørnehave Hejlskovgård i kort gåafstand fra ejendommen – et fantastisk tilbud til børnefamilien, der ønsker nærvær, tryghed og grønne omgivelser til de mindste. Her får børnene en hverdag tæt på naturen, og hverdagslogistikken bliver lidt lettere med det hele lige om hjørnet. Samtidig er der kort afstand til skole, indkøb og fritidsaktiviteter i Møldrup, så det hele hænger godt sammen i en travl hverdag.

Skravad Møllevej 7 er mere end bare et hus – det er et hjem med sjæl, plads og nærhed til både natur og fællesskab. Vi glæder os til at byde dig velkommen.

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: Heine Binder

Adresse: Skravad Møllevej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026



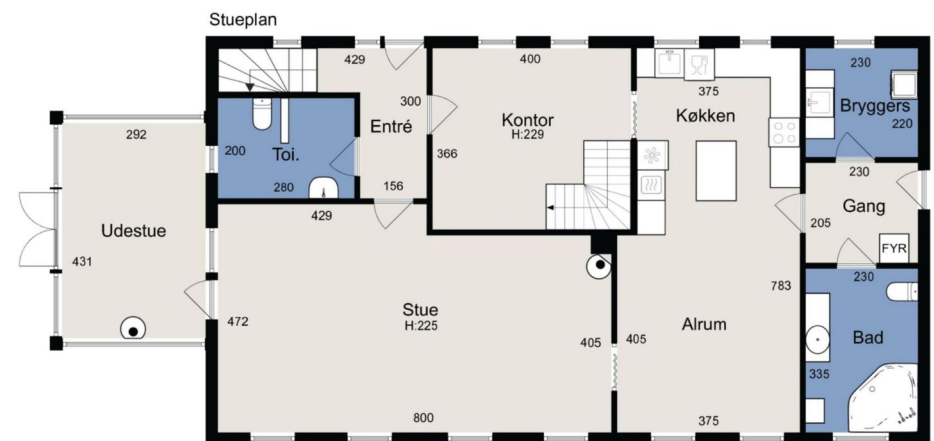
Adresse: Skravad Møllevej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skravad Møllevej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	32 h Roum By, Roum
BFE-nr.:	3461127
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1895/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	780.000 kr.
Grundværdi:	260.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	624.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	8.249 m ²
Boligareal i alt:	240 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	49 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækket areal:	19 m ²
Udhus:	47 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 09.03.1977 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, oversigt mv, Prioritet
forud for pantegæld
Nr. 2 lyst d. 13.11.1984 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv
Nr. 5 lyst d. 14.01.2025 Forsyning vand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skravad Møllevvej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2010. Der henvises til side 5



Adresse: Skravad Møllevvej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.182	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	2.392	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.481	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.781		kr.	1.664.750
Skorstensfejning	kr.	936	I alt		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	108			

Ejerudgift i alt 1 år

17.021

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.868 md./ 106.420 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.148 md./ 85.773 år v/25,80%
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: 28.01.2026
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: 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: Skravad Møllevvej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026

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:

Ingen

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/3,5% Obligationslån	Obligationslån	1.038.725	1.038.725	1.014.789	DKK	3,5	66.948	26,50	4,37			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn: AEG
Kogeplade:AEG
Emhætte:Epica
Kogende vandhane: AEG
Opvaskemaskine: AEG
Køleskab: AEG

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Efterregulering af ejendomsskatter- hvis ejd ikke er efterreguleret

Fra 2021 og frem er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes to brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Skravad Møllevvej 7, Skravad, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 492250227
Ejerudgift/md.: kr. 1.418

Dato: 28.01.2026

Energimærkning:

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.

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