



REAL

Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	158
Kontantpris	1.950.000	Andre bygninger	290
Ejerudgift	1.630	Grund ha	8,5405
Byggear	1994	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5551**

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: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at se denne bolig

- * Uforstyrret ro og udsigt over området
- * Charmerende beliggenhed, samtidig tæt på indkøb m.m.
- * 158 kvm bolig fra 1994, på ét plan, med tilhørende anneks med 68 kvm bolig

Gulvvarme

Der er forberedt til vandbåren gulvvarme i værelser, bryggers, køkken og badeværelse.

Området

Hørupvej ligger i et naturskønt landområde mellem Møldrup og Bjerregrav, hvor marker og skov danner rammen om et roligt og idyllisk landskab. Her er der rig mulighed for at nyde gåture i det grønne og finde ro i naturen. Kun fem minutters kørsel væk finder du Møldrup og Bjerregrav, som begge tilbyder dagligvareindkøb, sport, skole og et aktivt fritidsliv.

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: Ole Havvig



Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025

Velkommen til Hørupvej 22, Hørup

En charmerende landejendom, hvor natur, ro og skøn udsigt går hånd i hånd. Her får du ægte landlig idyl – samtidig med, at du bor tæt på alle hverdagens nødvendigheder.

Til ejendommen hører ca. 8,5 ha. jord, som fordeler sig med 7,5 ha. hvor ejendommen er placeret centralt på grunden - så du får masser af natur og udsigt til begge sider. Derudover yderligere ca. 1 ha. jord, som er beliggende ned til Skals å.

Stuehuset er opført i 1994 med smukke røde træbjælker, der harmonerer perfekt med de naturrige omgivelser. Her får du en bolig, der straks føles hjemlig og behagelig. Huset rummer 158 kvm beboelse samt en stor overdækket terrasse på 66 kvm, hvor du kan nyde udelivet i al slags vejr.

Stuehuset er indrettet med entré med gang til bryggers. Herefter fordelergang til 3 gode og rummelige værelser og badeværelse.

Husets hjerte er uden tvivl det lyse og åbne køkken/alrum i forbindelse med stuen. Her er der god plads til både spiseområde og hyggelig opholdsafdeling, samtidig med at en del af stuen ligger afskærmet fra køkkenet. Rummet byder på en stemningsfuld brændeovn og har direkte udgang til den store vestvendte, overdækkede terrasse – med adgang til haven og en smuk udsigt over området.

Til ejendommen hører udhus, som er indrettet med dobbelt carport, værksted/multirum og fyrrum.

Derudover byder ejendommen på et 198 kvm stort anneks, fordelt på 68 kvm bolig og 130 kvm udhus/stald og lade. Annekset er indrettet med entré, køkken, badeværelse og stue/værelse med brændeovn. Derudover 5 disp. rum i udhuset, som man har adgang til udefra.

Udendørs byder haven primært på en stor, velholdt græsplæne, hvor der er plads til leg og aktiviteter. Dertil kommer flere hyggelige kroge samt en flisebelagt terrasse, der ligger i forlængelse af den overdækkede terrasse – perfekt til at nyde udelivet fra forår til sensommer.

Interesseret i en fremvisning?

Tlf. 8667 1400

Mail. 8800@mailreal.dk

eller book en fremvisning direkte via vores hjemmeside.

Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025



Spisestue i åben forbindelse med opholdsstue



Åben opholdsstue



Køkken



Ét af de i alt 3 gode værelser, med udgang til haven



Badeværelse



Udhus med værksted, fyrrum og dobbelt carport

Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025



Stald/lade samt anneks med vær., køkken, bad



Værelse i anneks



Stort køkken/alrum i anneks



Udsigt



Overdækket terrasse



Området

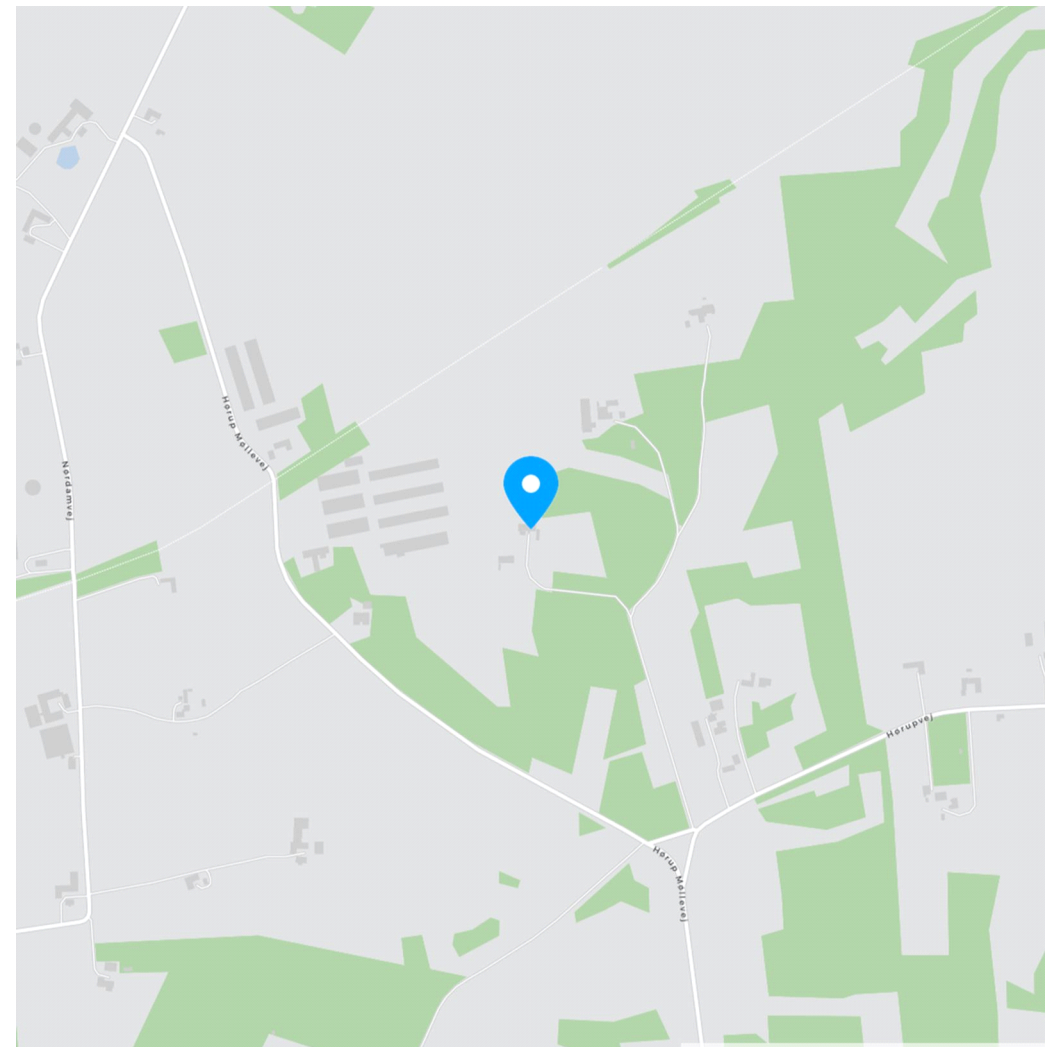
Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
3 t Hørup By, V. Bjerregrav	7,5685 ha	0 m ²
1 az Holmgård Hgd., Skals	0,9720 ha	175 m ²
Arealer i alt	8,5405 ha	175 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	92 m ²	
Nr. 5 Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldr - 68 kvm	198 m ²	
bolig og 130 kvm indbygget udhus		
Bygningsareal i alt	290 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er anden type afløb

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	3 t Hørup By, V. Bjerregrov m.fl.
BFE-nr.:	1433064
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.892.000 kr.
Grundværdi bolig:	6.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	242.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	2.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.513.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	4.800 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	193.600 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	1.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	8,5405 ha
- heraf vej	175 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	198 m ²
Carport:	36 m ²
Udhus:	56 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 03.05.1877 - Dok om vej mv
* 16.10.1975 - Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energiårsudgiften er anslået ud fra
* 243 kg. træbriketter
* 8.850 kWh elektricitet

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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 Dansk Boligforsikring A/S, Modstrøm A/S, Altibox

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

- Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.892.000.
- Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 6.000.
- Den foreløbige samlede grundværdi kr. 250.000.
- Heraf grundværdi produktionsjord kr. 242.000 og grundværdi øvrige jord kr. 2.000.

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



Adresse: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.719	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.950.000
Grundskyld bolig	kr.	2.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Husforsikring	kr.	4.440	I alt	kr.	1.963.550
Renovation	kr.	2.781	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.024			
Genbrugsplads	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	152			
Ejerudgift i alt 1 år		19.557			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.282 md./ 123.381 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.325 md./ 99.898 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: 03.12.2025
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: Hørupvej 22, Hørup, 9632 Møldrup
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 493-5551
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 03.12.2025

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.: 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