



REAL

Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	945.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.084	Grund m2	788
Byggeår/ombygget	1948/2017	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6203**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025



Beskrivelse:

Velpasset og renoveret villa i østlige del af Mou by, op til åbne landbrugsarealer og med skøn udsigt. Kun ca 15 min kørsel fra Aalborg. Villæen fremtræder med god velholdt gulstens facade, samt tagdækning i velholdt eternit. Velkommen til rummelig entre med klinkegulve, godt, lyst badeværelse, fra entre adgang til skønt JKE køkken i antrazit og skuffeskabe årg 2013. Rummelig stue med godt lysindfald. 2 store værelser.

Til ejendommen hører eksternt bryggers med vaskesøjle mv. Derudover findes rummeligt og opvarmet depot/værksted/opholdsrum. Førnævnte rum andrager 32 m2 jvf BBR

Skøn stor terrasse mod Nordøst. God flisebelagt indkørsel der giver plads til 3 køretøjer. 27 m2 Carport. med overdækning til indgang. Heraf 6 m2 redskabsrum. 3,5 kwh solcelleanlæg årg 2012. Tagdækningen er renoveret i 2011 (Afrenset og malet) Fjernvarme med ekstraordinær god økonomi. **kr 800/md. jvf. sælgers forbrug !**

Punkter ved ejendommen der kan fremhæves:

Skøn beliggenhed op til åbent landskab
Nye vinduer og døre årg 2012
JKE køkken årg 2013
Facade delvis omfuget. 2007
God varmeøkonomi kr 800/md jvf sælgers forbrug.
3,5 kwh solcelleanlæg 2012
Stor, lukket terrasse og lukket haveanlæg.

Fortsættes....

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: Hans Cortsen



Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025

Her får du en indflytningsklar villa med lavt energiforbrug og med god placering, som det sidste hus i byen ud ad Gl.Egensevej.

Mou by ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for børnefamilier - gode skole - og børnepasningsforhold, gode sportsanlæg og mulighed for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver byen. Kun ca 1,5 km mod nord ligger Limfjorden med Mou Havn - og mod syd er der kun 3 km til LILLE VILDMOSE, der med sit store og varierede dyre- og planteliv året rundt, giver mulighed for utallige timer i naturen. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgereservat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. LILLE VILDMOSE CENTRET er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. MASSER AF SKØN NATUR!

Gå ind på hjemmesiden: www.lillevildmose.dk, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025



Gang



Køkken



Køkken



Spisestue



Badeværelse



Stue

Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025



Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

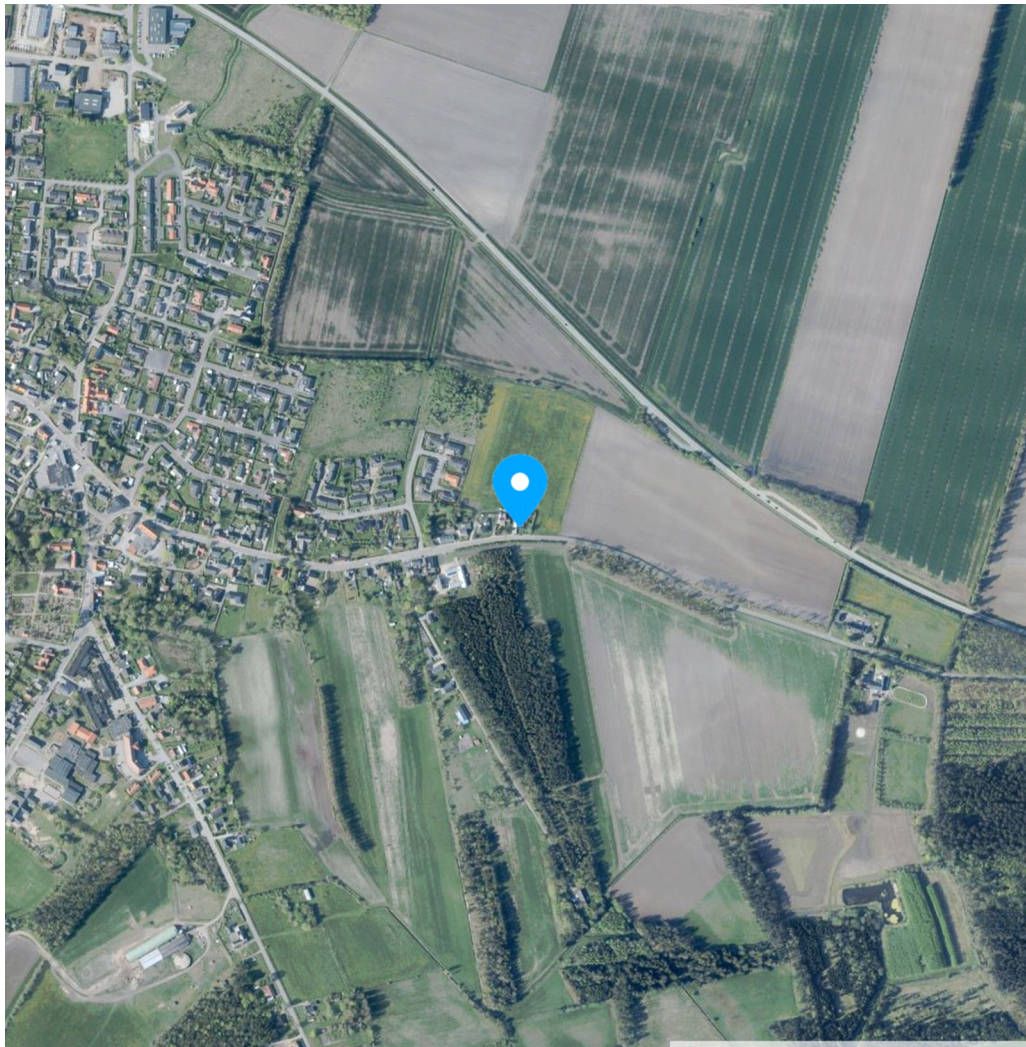
Dato: 06.09.2025



Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025





Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	13 u Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321529
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1948/2017

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²
Udhus:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	660.000 kr.
Grundværdi:	215.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	528.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	172.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramiske kogeplader - Indbygningsovn - Opvaskemaskine - Emfang - Køle/fryseskab - Vaskemaskine og Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 10.000,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.



Adresse: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.693	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.279	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.697
Husforsikring	kr.	4.561	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.076	I alt	kr.	960.247
Rensningsanlæg	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Ejerudgift i alt 1 år			13.003		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.149 md./ 61.794 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.115 md./ 49.384 år v/26,58%
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: 05.09.2025
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: Gl. Egensevej 37, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 469-6203
Ejerudgift/md.: kr. 1.084

Dato: 06.09.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Alm. Brand Police nr 207643718**

Arlig præmie kr 4.562 - for 2024

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.