

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.347</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.171</b>
Byggeår/ombygget	<b>1943/2007</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **469-6313**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://www.realmaeglerne.dk/cortsen)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026



Ældre villa i den vestlige del af Mou by. Denne klassiske bolig er opført 1943 med ombygning fra 2000 frem til 2007. Huset er beliggende på koteletgrund på hele 1.171 m<sup>2</sup> med Flansbækken som nabo. Huset er indrettet med bolig i 2 plan med entre/trappegang, rummelig sydvendt stue med laminatgulve. Udgang til sydvendt have via fransk vitrinedør, præsentabelt køkken og godt lyst badeværelse. Fra trappegangen er adgang til 1. sal, der er indrettet med repos samt 2 gode værelser. Huset opvarmes via fjernvarme samt brændeovn.

Til ejendommen hører garagebygning på 53 m<sup>2</sup> med DECRA tag redskabsrum og stort depotrum med port mod nord. Endvidere findes et havehus på 13 m<sup>2</sup> med eet rum.

### 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: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026



Set fra haven



Set fra haven



Soveværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

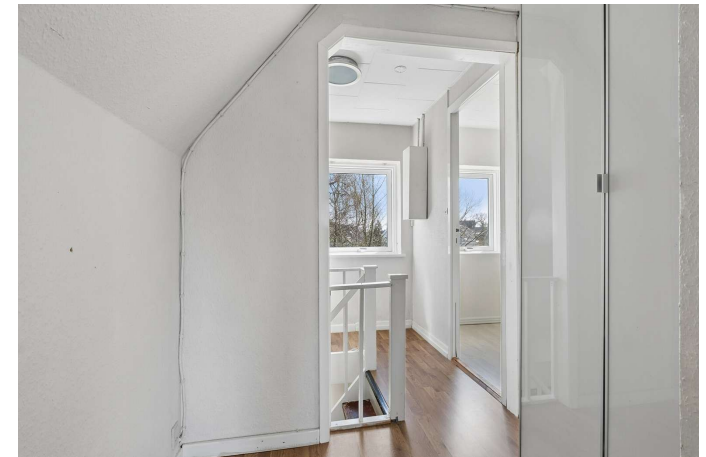
Dato: 22.04.2026



Soveværelse



Soveværelse



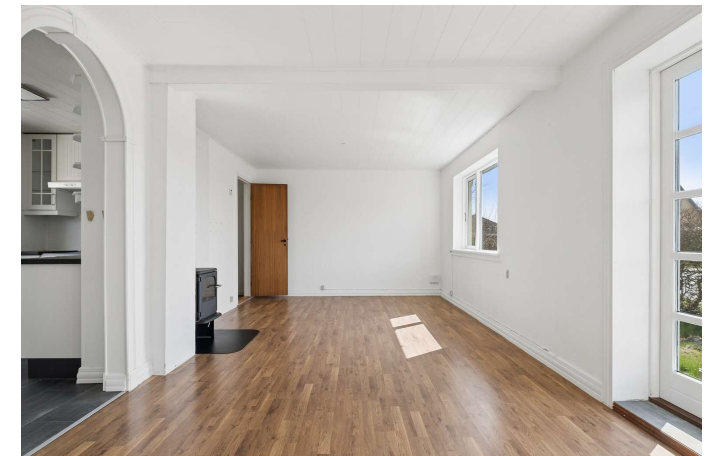
Hall



Soveværelse



Stue



Stue



Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026



Garage

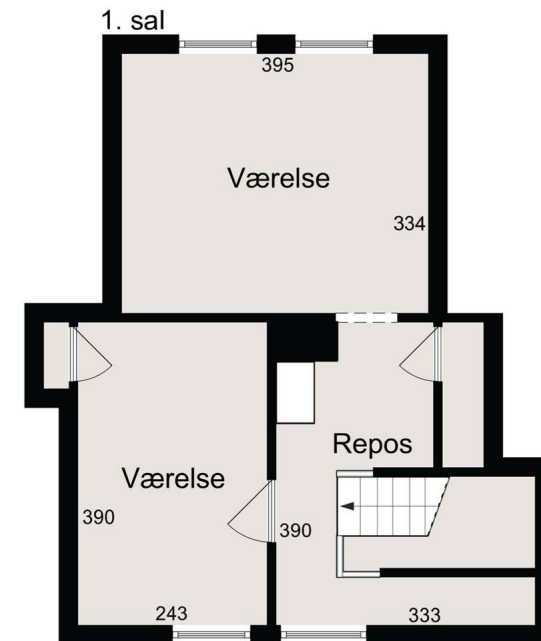
Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026



Stueplan



1. sal

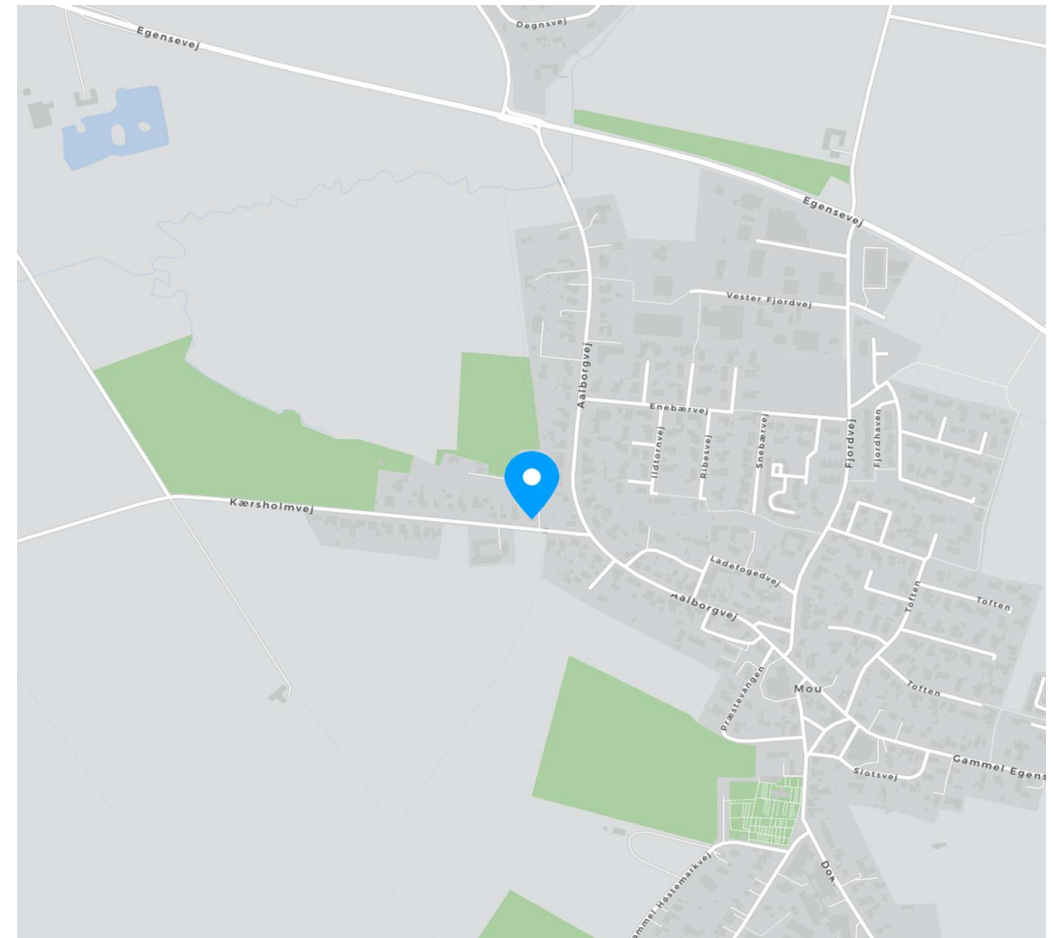
Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026



Alle plan (1x1)

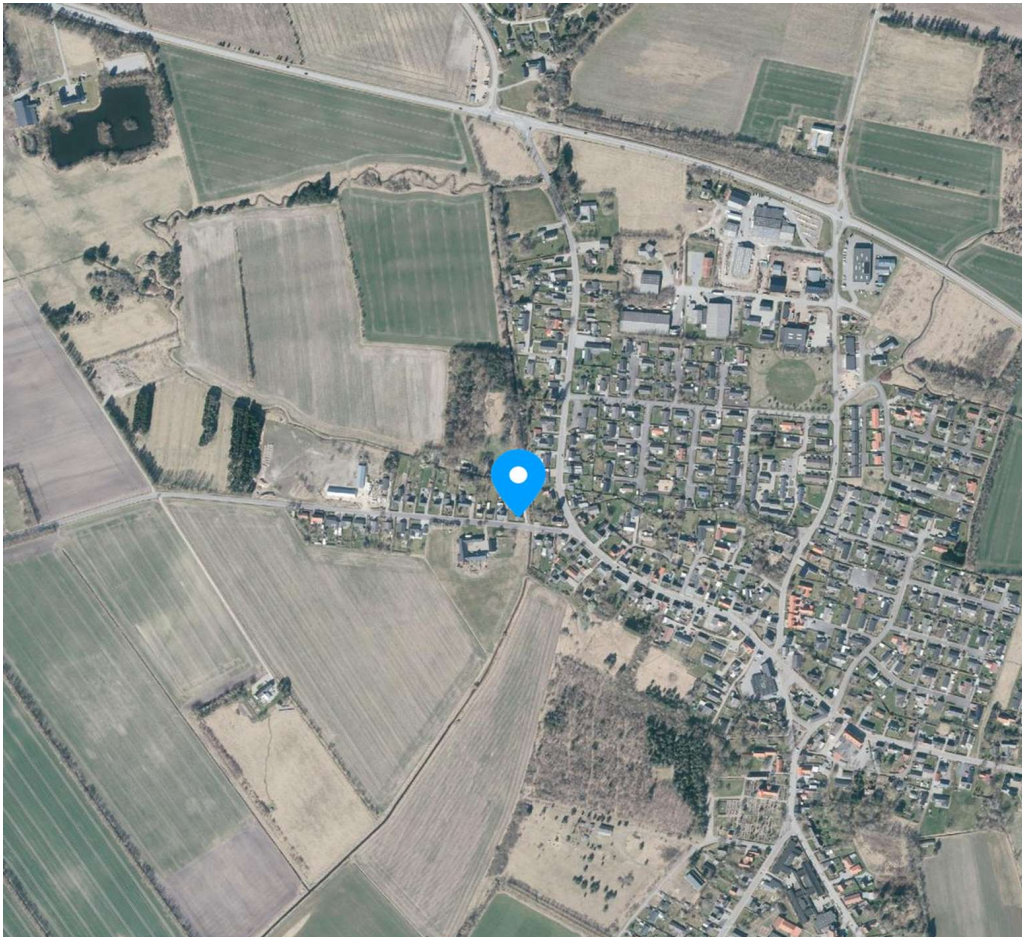




Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026





Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 11u Mou By, Mou  
BFE-nr.: 3321429  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1943/2007

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.171 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 300 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 53 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 870.000  
Grundværdi: 408.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 696.000  
Grundlag for grundskyld: 326.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 23.10.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende Haarde Hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.550	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.415	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Vandafledning	kr.	1.900	I alt	kr.	506.350
Ejendomsbidrag , Rottebekæmpelse.	kr.	195			
Forsikringspræmie anslået	kr.	5.000			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.160

**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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.769 md. / 33.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.213 md. / 26.552 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kærsholmvej 8, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 469-6313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 22.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk