



REAL

Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	231
Kontantpris	2.995.000	Erhverv m2	280
Ejerudgift	2.237	Grund m2	25.490
Byggeår/ombygget	1925/2004	Energimærke	E

Sagsnr. **469-5960**

RealMæglerne Hans Cortsen

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

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: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Naturskønt beliggende Lystejendom umiddelbart øst for Mou by (kun ca 600 m til Mou skole) og alligevel beliggende i fred og ro. Ejendommen er beliggende ugenert fra omgivelserne på en ca 2,5 ha stor grund, med fyrreskov og blandet løv. Ejendommen består af ialt ca 250 m² sammenhængende bolig, der er opdelt i 2 afdelinger, m værelser og badeforhold i begge afdelinger. Desuden indeholder ejendommen 226 m² erhvervsbygning (værksted) med tilhørende kantinerum og gode badeforhold. Ejer, der er entreprenør, har anvendt ejendommen som sit domicil. Udover førnævnte findes bygningen med ejendommens varmekilde , der er stoker pillefyr. **NB Sælger installerer forinden købers overtagelse nyt fremtidssikret LUFT/VAND varmeanlæg der forsyner hele ejendommen - Værdi kr 175.000 - !**

Boligen : Velkommen indenfor til præsentabel højloftet entre med klinkegulve. Entreen giver adgang til flere af ejendommens rum, derunder , Skøn sydvendt spise-stue med adgang til stor sydvendt haveanlæg med flisearealer etc. Godt køkken der er integreret i spise-stuen. Fra køkkenet er adgang til 2 stuer a hhv ca 24 m² og 30 m². Fra entre er adgang til det ene af husets badeværelser. I entreen er trappe til 1. sal med godt lyst repos og 3 gode værelser . Fra entreen er adgang til kontorrum ca 16 m². Den ekstra boligafdeling indeholder bryggers/vaskerum, fordelingsgang , 2 værelser samt badeværelse med brusehjørne.Desuden hems på 16m² over rummene.Boligen har gennemgået væsentlig renovering tilbygning fra 1988 til 2004 hvor sammenbygning af ejendommen med indgangsparti, entre, køkken og alrum er gennemført.

Ejendommen opvarmes via pillestokerfyr. Der er i 2012 etableret 6 kw solcelleanlæg der findes på taget af værkstedet. Udover førnævnte er der vandbåret solfangerpanel, der i sommerhalvåret forsyner ejendommen med varme til gulvvarme og supplement til varmt brugsvand.

Værksted. : Ca 226 m² isoleret erhvervsbygning , der fremstår i god stand, indrettet med velfærdsrum , opvarmet samt fine badeforhold. Bag værkstedet findes 38 m² udhus.

Carport. : Flot carport på 51 m² , i rundtømmer og med græstag der falder godt ind i området. Denne er opført år 2008

Se beskrivelse af grundarealets muligheder på næste side. !

Bemærk at der er kommentarer til både Tilstandsrapport og Elrapport fra ekstern

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: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

Naturskønt beliggende Lystejendom umiddelbart øst for Mou by (kun ca 600 m til Mou skole) og alligevel beliggende i fred og ro. Ejendommen er beliggende ugenert fra omgivelserne på en ca 2,5 ha stor grund, med fyrreskov og blandet løv. Ejendommen består af ialt ca 250 m2 sammenhængende bolig, der er opdelt i 2 afdelinger, med værelser og badeforhold i begge afdelinger. Desuden indeholder ejendommen 226 m2 erhvervsbygning (værksted) med tilhørende kantinerum og gode badeforhold. Ejer, der er entreprenør, har anvendt ejendommen som sit domicil. Udover førnævnte findes bygningen med ejendommens varmekilde , der er stoker pillefyr.

Boligen : Velkommen indenfor til præsenteret højloftet entre med klinkegulve. Entreen giver adgang til flere af ejendommens rum, derunder , Skøn sydvendt spisestue med adgang til stor sydvendt haveanlæg med flisearealer etc. Godt køkken der er integreret i spisestuen. Fra køkkenet er adgang til 2 stuer a hhv ca 24 m2 og 30 m2. Fra entre er adgang til det ene af husets badeværelser. I entreen er trappe til 1. sal med godt lyst repos og 3 gode værelser . Fra entreen er adgang til kontorrum ca 16 m2. Den ekstra boligafdeling indeholder bryggers/vaskerum, fordelingsgang , 2 værelser samt badeværelse med brusehjørne.Desuden hems på 16m2 over rummene.Boligen har gennemgået væsentlig renovering tilbygning fra 1988 til 2004 hvor sammenbygning af ejendommen med indgangsparti, entre, køkken og alrum er gennemført. Ejendommen opvarmes via pillestokerfyr. Der er i 2012 etableret 6 kw solcelleanlæg der findes på taget af værkstedet. Udover førnævnte er der vandbåret solfangerpanel, der i sommerhalvåret forsyner ejendommen med varme til gulvvarme og supplement til varmt brugsvand.

Værksted. : Ca 226 m2 erhvervsbygning , der fremstår i god stand, indrettet med velfærdsrum , opvarmet samt fine badeforhold. Bag værkstedet findes 38 m2 udhus. I forbindelse med værkstedet er der mulighed for at etablere hestebokse og der er udenfor værkstedet støbte arealer til møddingsplads (afløb til pumpebrønd)- Mulighed for afgræsning på grunden og evt. leje hos nabo.

Carport. : Flot carport på 51 m2 , i rundtømmer og med græstag der falder godt ind i området. Denne er opført år 2008

Bemærk at der er kommentarer til både Tilstandsrapport og Elrapport fra ekstern elinstallatør samt entreprenør.

Grundarealets muligheder. Ejendommens grundareal indeholder masser af muligheder for rekreative udfoldelser. Skoven der omkranser ejendommen er blandet naturskov med rigt fugleliv. Gennem skoven går der hyggeligt stisystem, samt en lysning med bålplads. Grunden er endvidere beplantet med frugttræer , derunder æbletræer, valnødder og hasselnøddetræer , brombær ribs etc. Flere højbede i nyttehaven til grøntsager, så du kan blive selvforsynende med friske grøntsager. Skoven er ikke fredskov så der er mulighed for at rydde arealer til afgræsning - tillige med at der evt. vil være mulighed for at leje græsningsarealer hos nabo.

Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



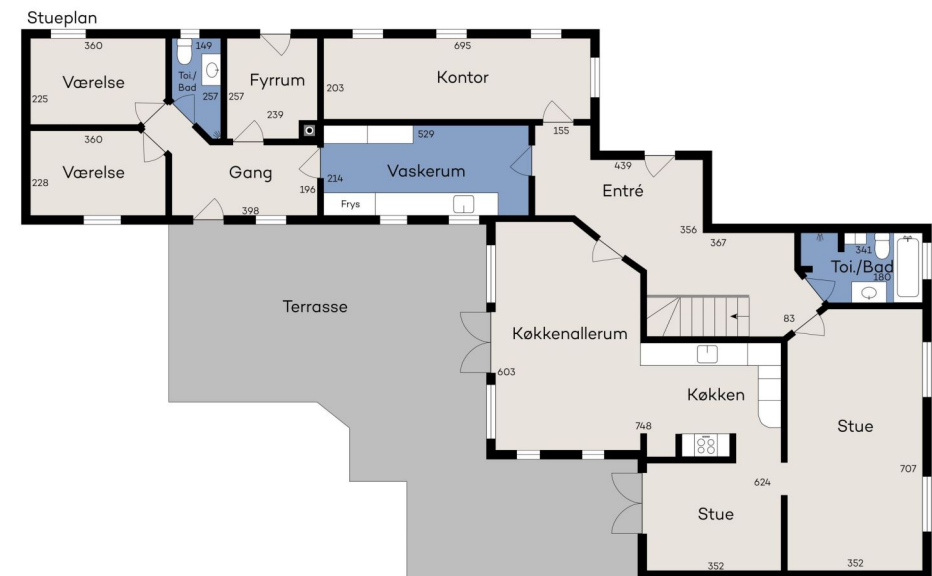
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

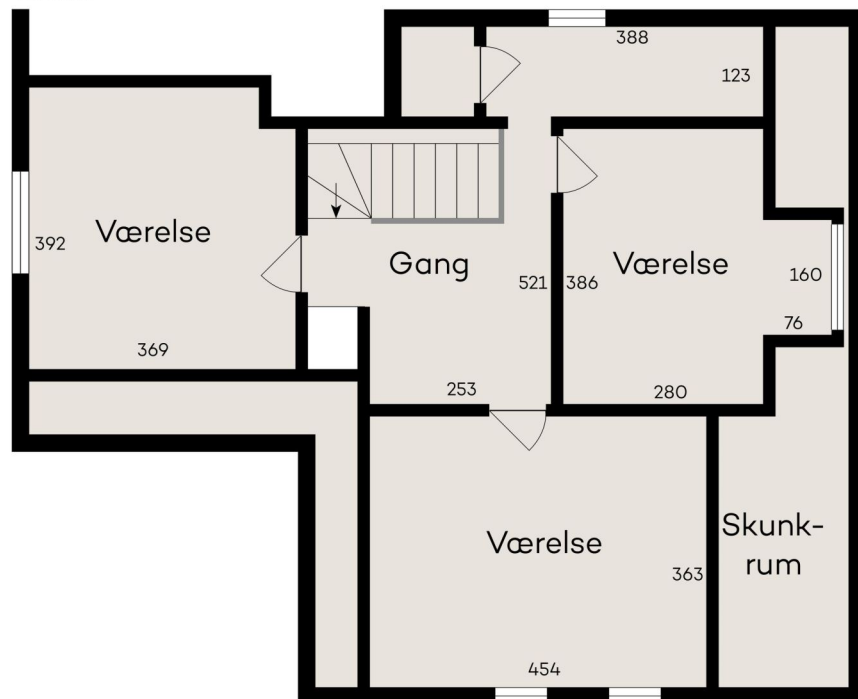
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



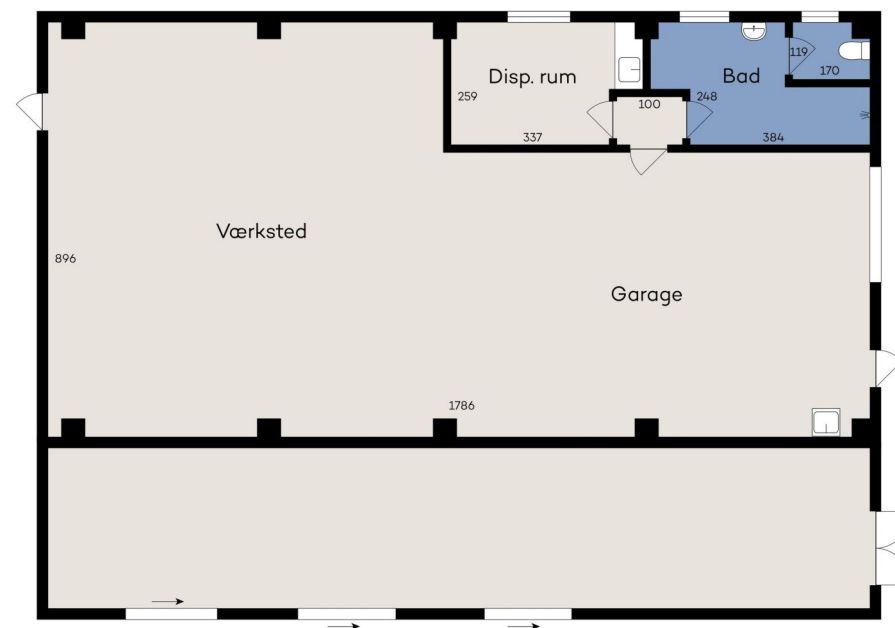
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

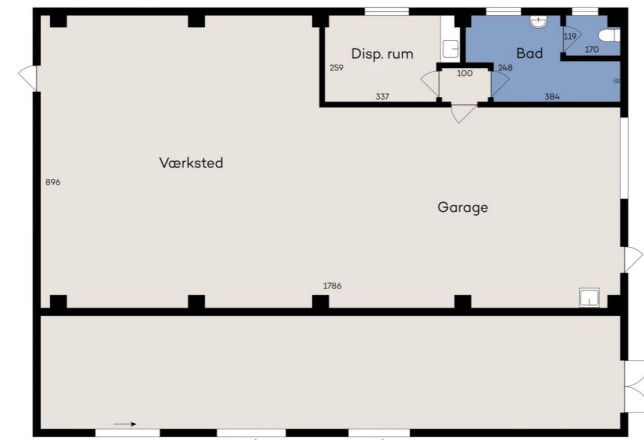


Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar

Grundplan Garage

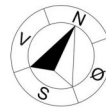


Vejledende tegning uden ansvar

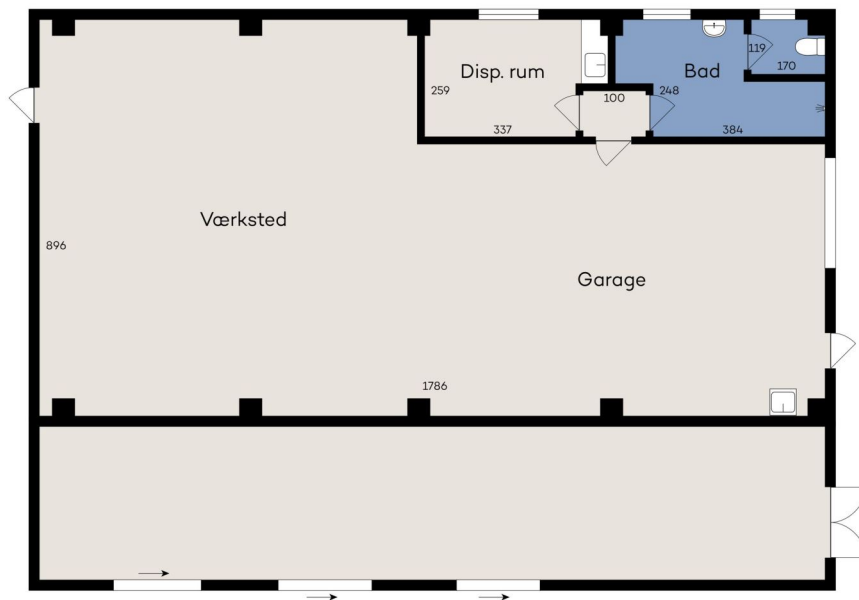
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



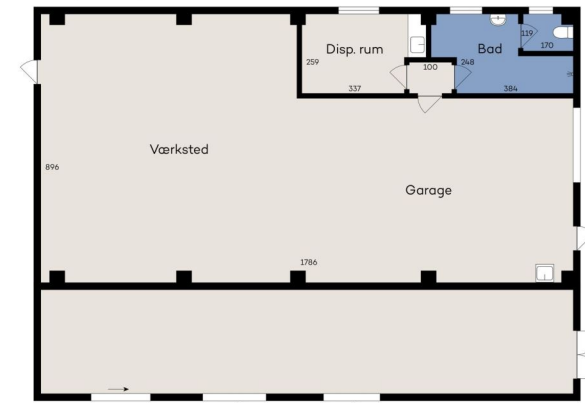
Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar

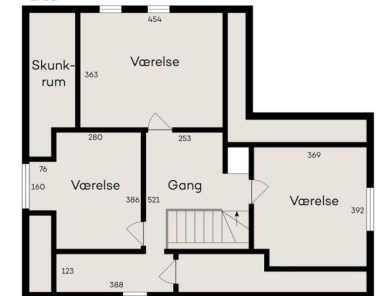


Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

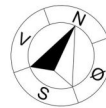
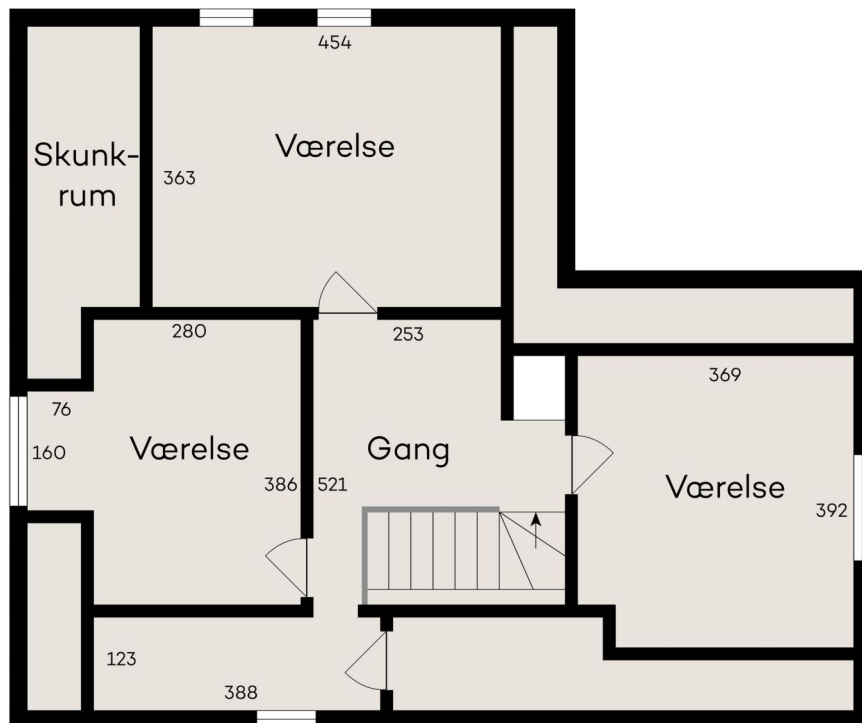


Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

1. sal

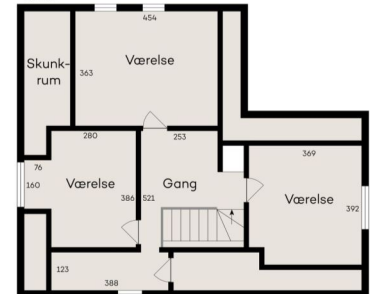


Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026



Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 117 a Mou By, Mou m.fl.
BFE-nr.: 8861666
Zonestatus: Landzone
Vand: Mou vandværk fælles vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: NYT Luft/vand system installere Værdi kr 175.000
Opført/ombygget år: 1925/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.508.000 kr.
Grundværdi: 690.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.206.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 552.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 25.490 m²
Erhvervsareal: 280 m²
Boligareal i alt: 231 m²
- heraf udnyttet tagetage: 66 m²

Øvrige arealer:
Garage: 30 m²
Carport: 51 m²
Udhus: 264 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende Hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: NYT Luft/vand system installere Værdi kr 175.000 !

Ejendommens supplerende varmekilde: Solfangerpanel (vandbåre samt 6 kw Solcelleanlæg.

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejers seneste konstaterede varmekonsum fsv. angår brændselsspiller er ca kr 16.000 / år.

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.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.153	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.142	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	9.541			
Renovation	kr.	2.900	I alt	kr.	3.014.850
Skorstensfejning	kr.	800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Tømningsordning samletank	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		26.841			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.079 md./ 192.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.008 md./ 156.097 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 31.01.2026

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

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 : **Concordia Forsikring Pol. Nr 134293**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler. Værksted, Lager. Solcelleanlæg.

Årlig præmie pt. : kr 9.541 -

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.