



**REAL**

## Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>231</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>280</b>
Ejerudgift	<b>2.065</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>25.490</b>
Byggeår/ombygget	<b>1925/2004</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **469-5960**

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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026



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 m<sup>2</sup> sammenhængende bolig, der er opdelt i 2 afdelinger, m værelser og badeforhold i begge afdelinger. Desuden indeholder ejendommen 226 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> og 30 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Den ekstra boligafdeling indeholder bryggers/vaskerum, fordelingsgang , 2 værelser samt badeværelse med brusehjørne.Desuden hems på 16m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> isoleret erhvervsbygning , der fremstår i god stand, indrettet med velfærdsrum , opvarmet samt fine badeforhold. Bag værkstedet findes 38 m<sup>2</sup> udhus.

Carport. : Flot carport på 51 m<sup>2</sup> , i rundtømmer og med græstag der falder godt ind i området. Denne er opført år 2008

**Se beskrivelse af grundarealets muligheder på næste side. !**

### 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. 2.065

Dato: 10.04.2026





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026

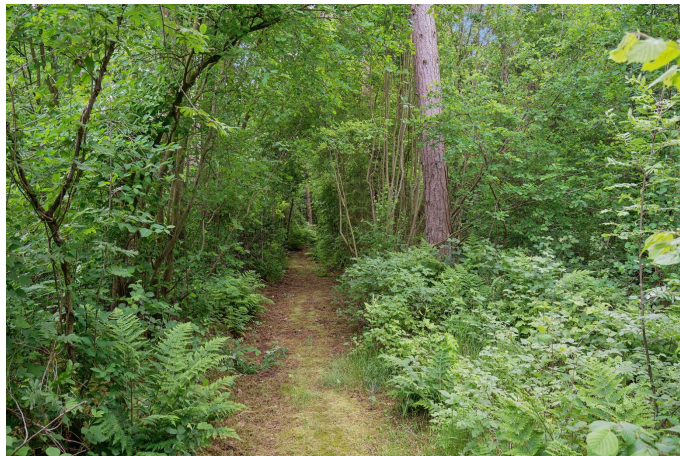




Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026

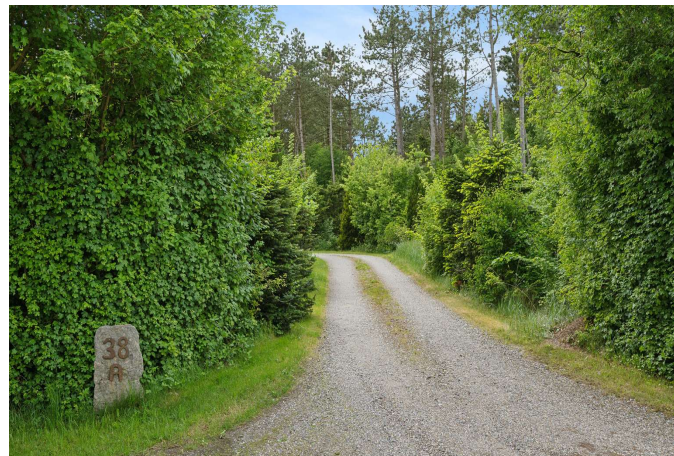




Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

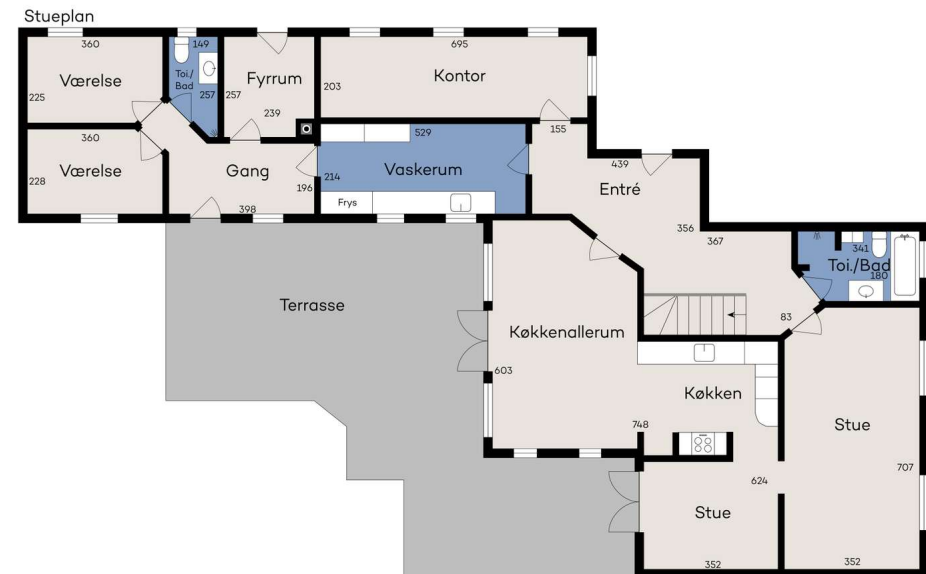
Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026





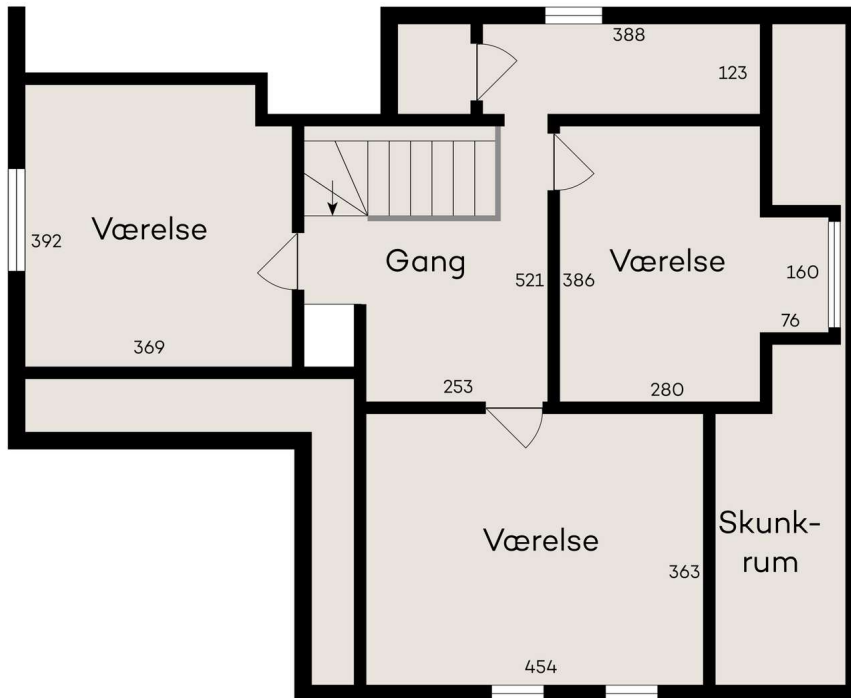
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026



1. sal



Grundplan Garage





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

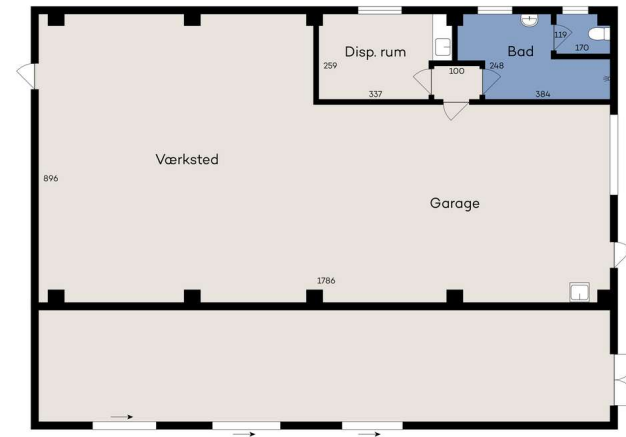
Dato: 10.04.2026



Grundplan Garage



Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar



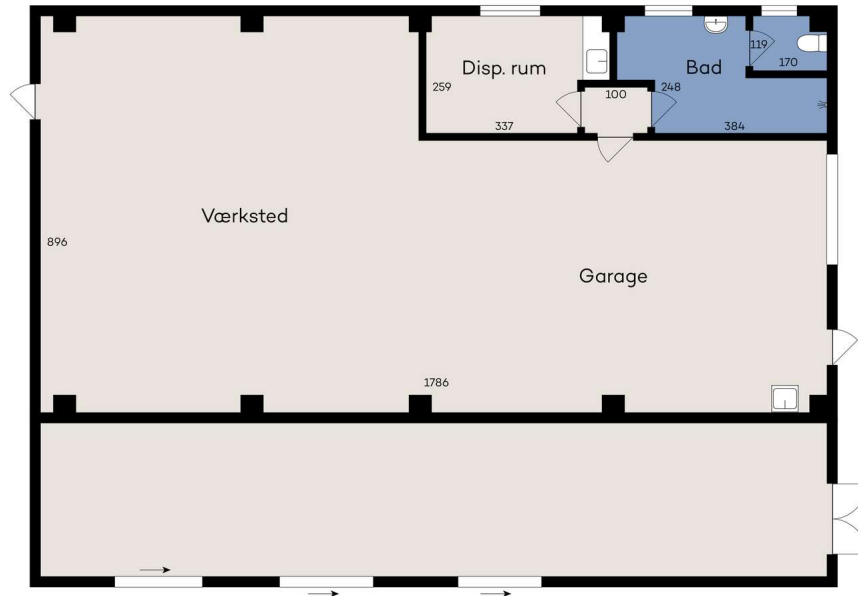
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

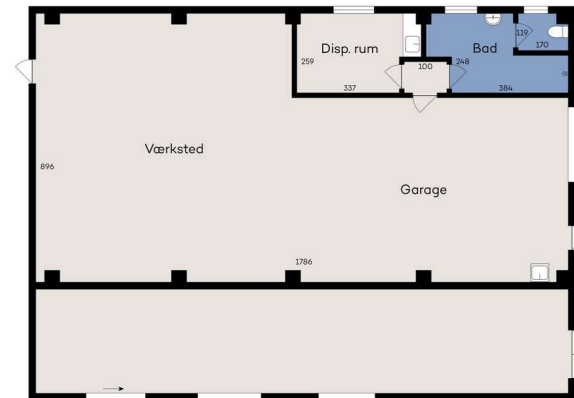
Dato: 10.04.2026



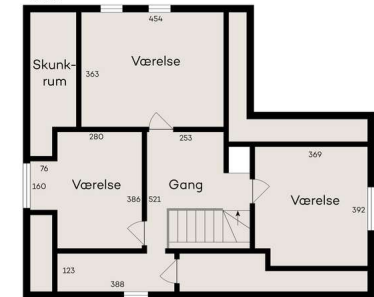
Grundplan Garage



Grundplan Garage



1. sol





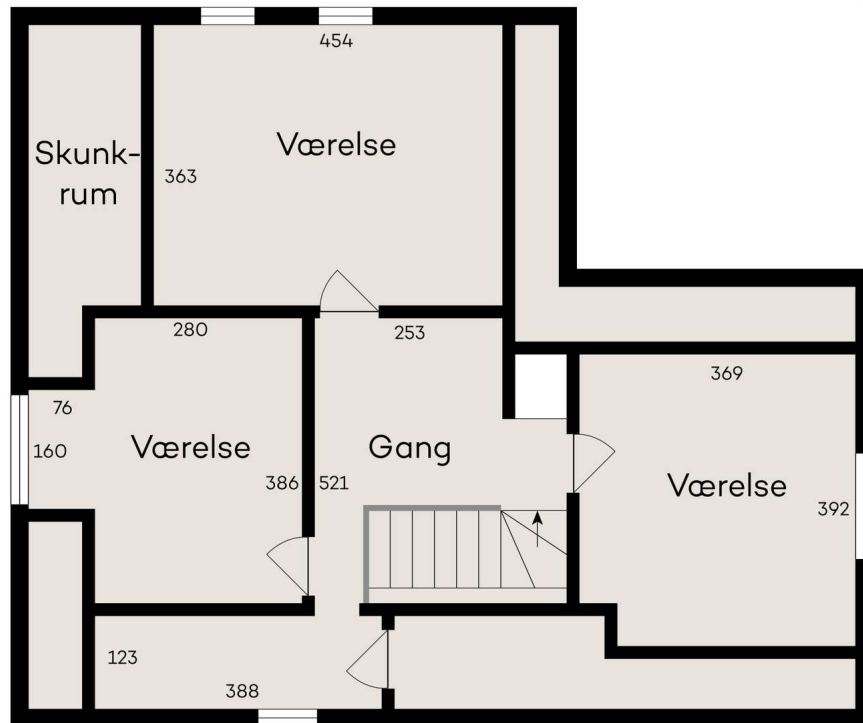
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

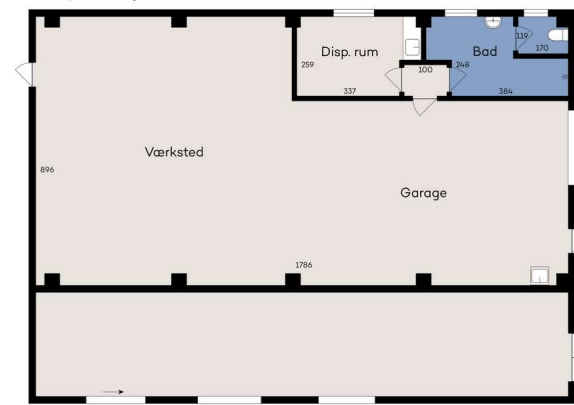
Dato: 10.04.2026



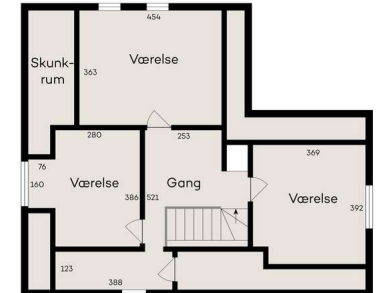
1. sal



Grundplan Garage



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



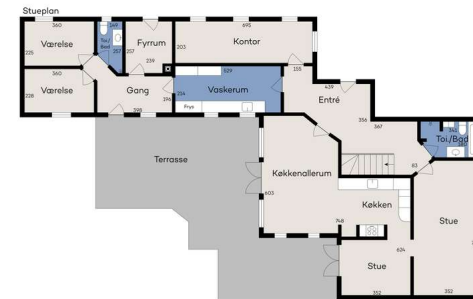
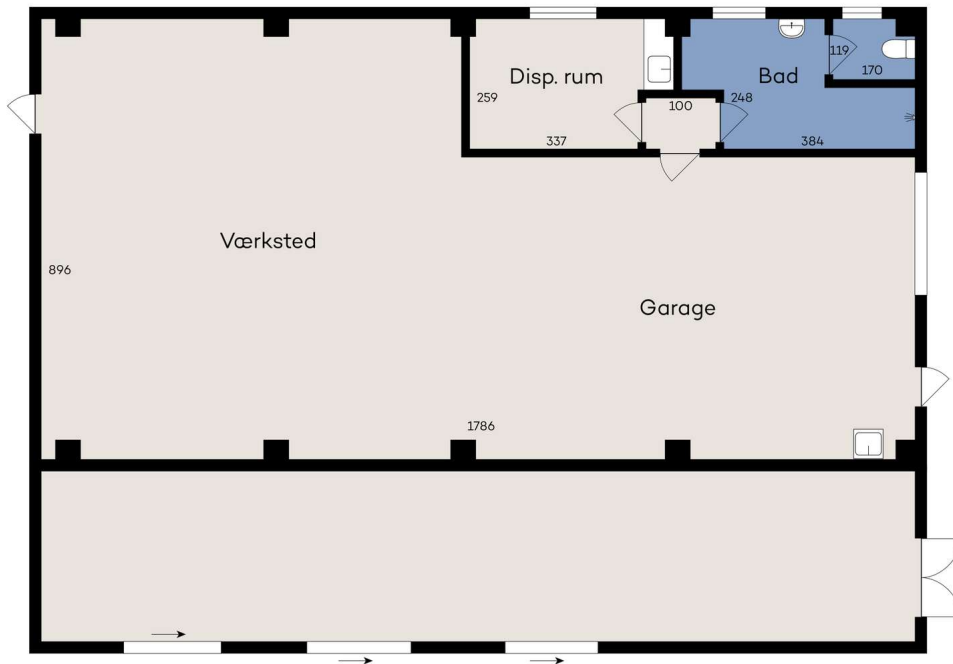
Adresse: Dokkedalvej 38A, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026



Grundplan Garage



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026





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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	117a Mou By, Mou m.fl.
BFE-nr.:	8861666
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år:	1925/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal:	25.490 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	231 m <sup>2</sup>
- heraf fritliggende enfamiliehus	169 m <sup>2</sup>
- heraf fritliggende enfamiliehus	62 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	280 m <sup>2</sup>
Carport:	30 m <sup>2</sup>
Garage:	51 m <sup>2</sup>
Carport:	21 m <sup>2</sup>
Udhus:	264 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 09.03.1959 - Dok om færdselsret mv vedr. 10d  
- Nr. 2: 04.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 10d  
- Nr. 3: 04.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 30.04.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 5: 04.02.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 10 D  
- Nr. 6: 27.04.2009 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 1 ay og 1 ao

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold: 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejers seneste konstaterede varmekonsum fsv. angår brændselspiller 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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

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



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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.153	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.085	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.900	I alt	kr.	3.014.850
Skorstensfejning	kr.	800			
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Tømningsordning samletank	kr.	1.200			
Husforsikring	kr.	9.541			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.783			

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 16.405 md. / 196.859 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.123 md. / 157.477 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: 25.03.2026

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

Sagsnr.: 469-5960  
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 10.04.2026

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