



REAL

Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.129	Grund m ²	520
Byggeår	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6357**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026



Pæn rødstensvilla i østlige Mou.

Denne velpassede rødstensvilla er beliggende op til Dokkedalvej i den østlige del af Mou by. Fremtræder i god stand og med praktisk og klassisk indretning. Som nævnt opført i røde teglsten og tagdækning i rødt eternit uden asbest. Til ejendommen hører 30 m2 godt, praktisk udhus, der dog kan trænge til en opdatering.

Highlights for ejendommen:

- **4 gode værelser**
- **Pænt og velpasset**
- **Godt køkken med alrum + lys stue**
- **Nemt grundareal med lukket have.**
- **Ca 122 m2 bolig (reg 102 m2)**
- **30 m2 udhus**
- **Ingen asbest !**

Velkommen indenfor til entre med adgang til hhv. god, rummelig og lys stue med åben forbindelse til pænt, lyst køkkenafsnit. Fra entre desuden adgang til godt, lyst badeværelse med bademiljø, lyse klinker samt brusehjørne. Adgang fra entreen til rummeligt værelse. Desuden baggang med trappe til 1. sal, der indeholder repos og hele 3 gode værelser, hvoraf det ene værelse er udsædvanligt stort. Dvs at ejendommen har ialt 4 værelser. Villaen opvarmes via fjernvarme og seneste årlige forbrug er kr 11.000 -

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 med sit rige dyreliv og rekreative muligheder. ,

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 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026



Set fra haven



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

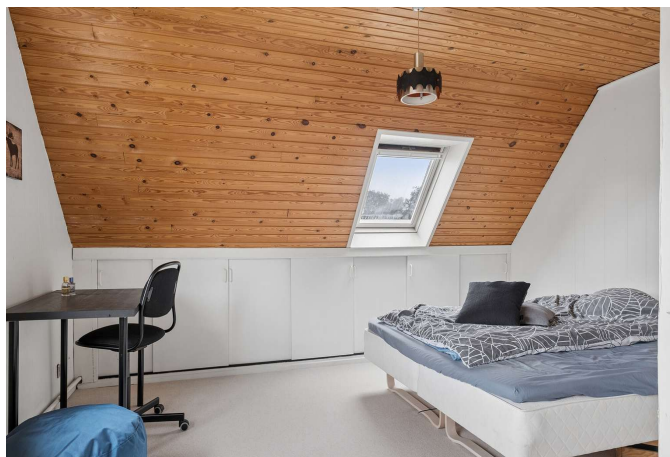
Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026



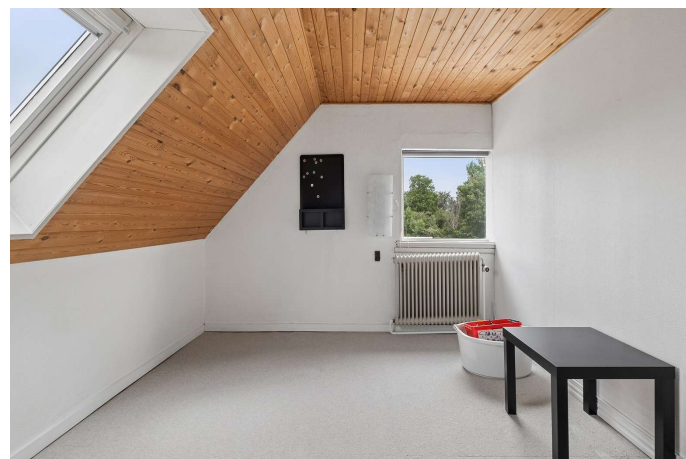
Badeværelse



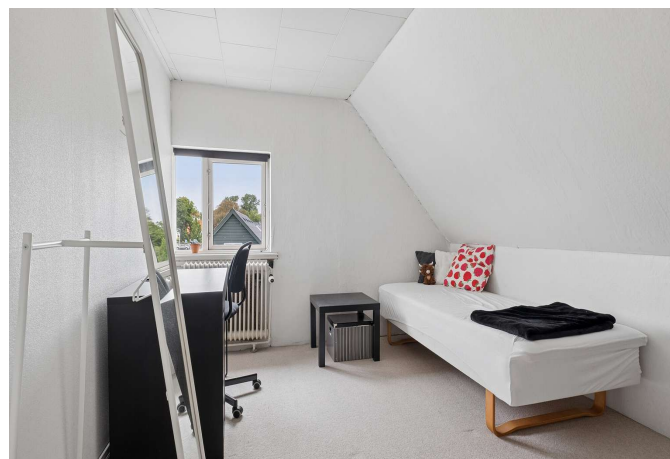
Soveværelse



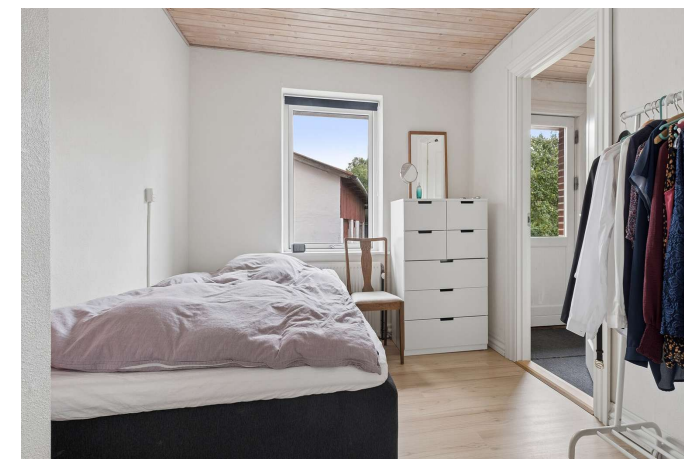
Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026



Udendørs

Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026



Stueplan

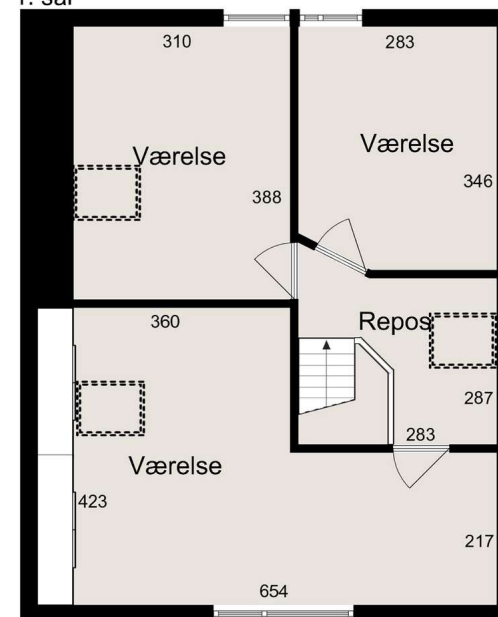


Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

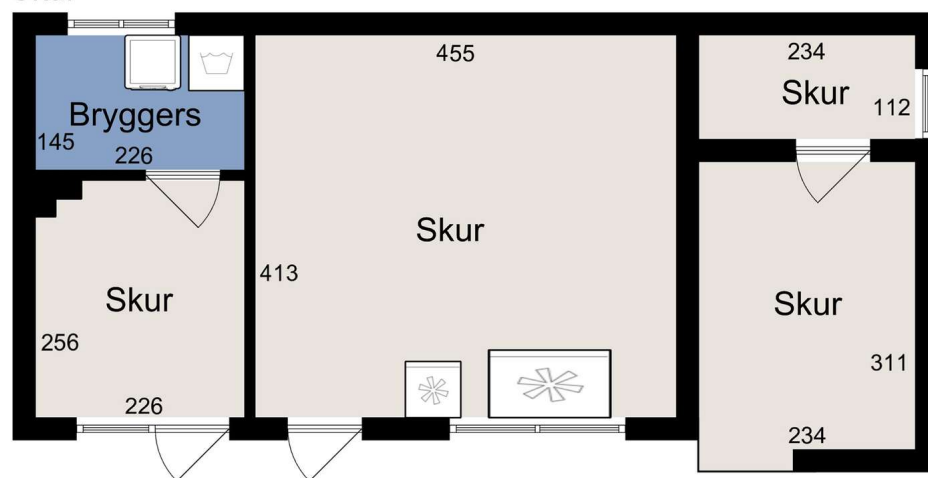
Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026

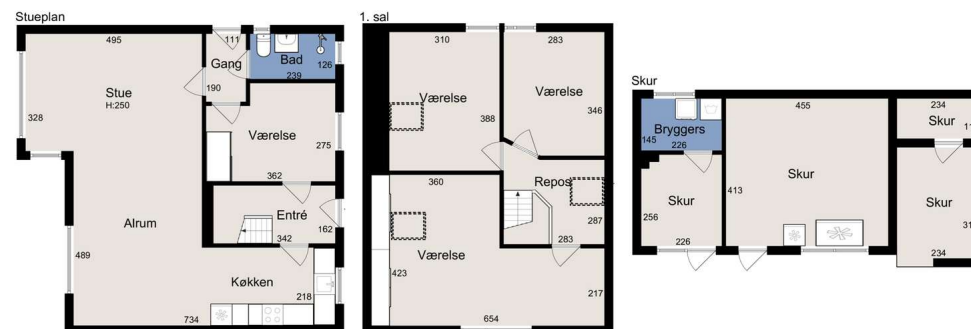


Skur



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



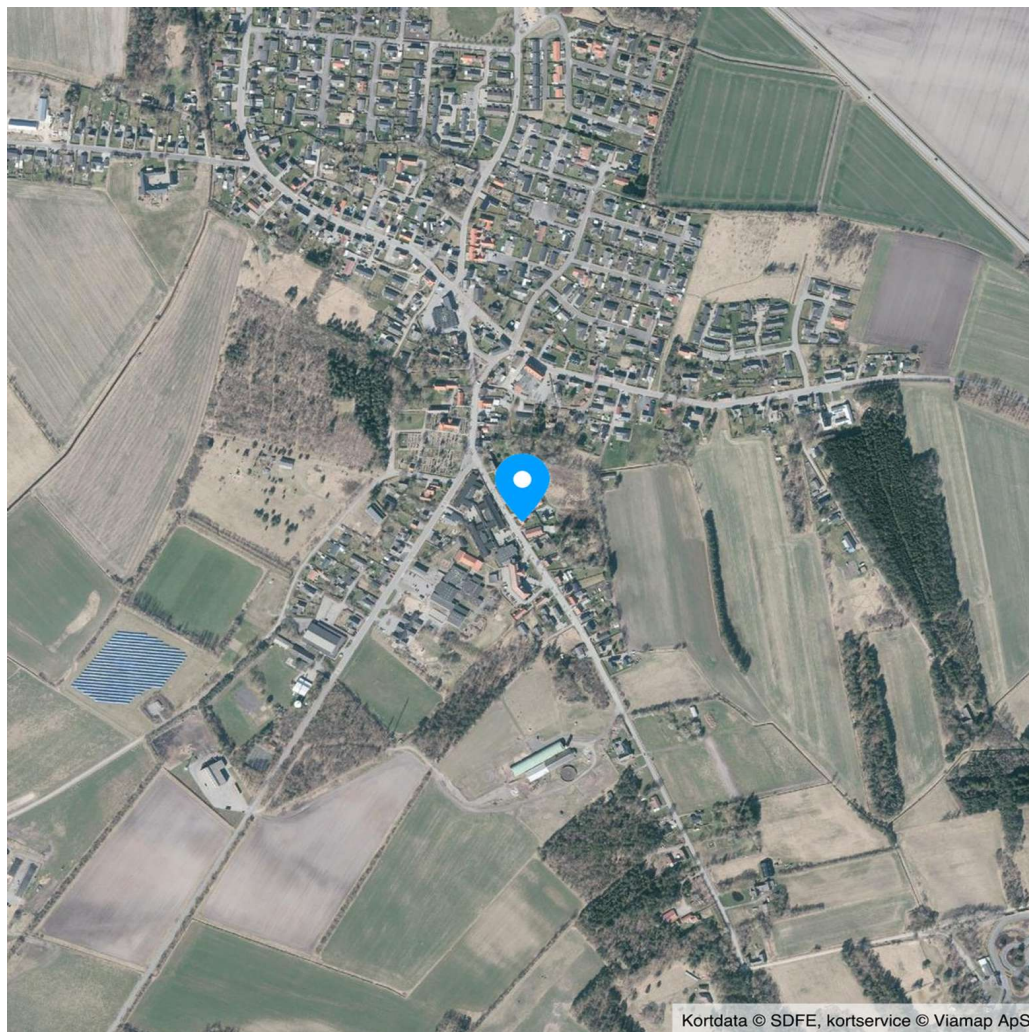
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

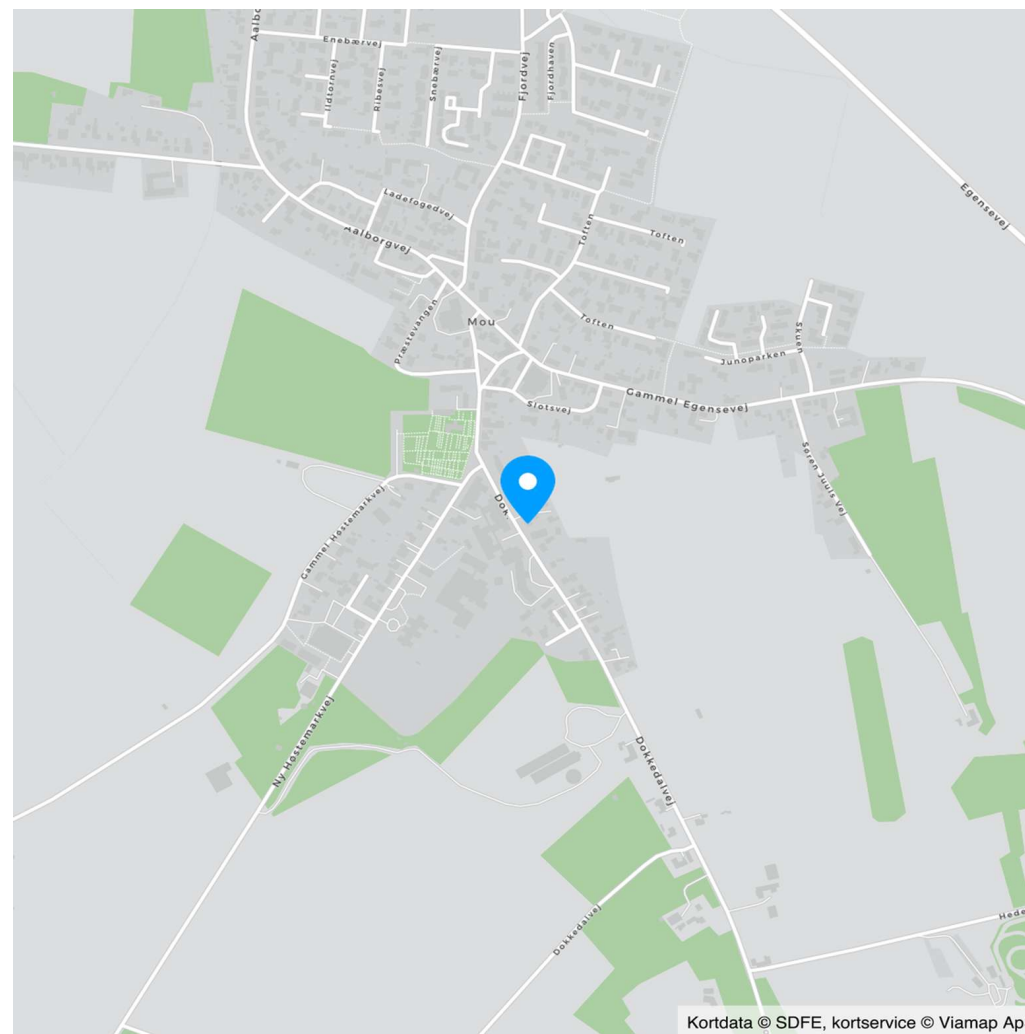
Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 273 Mou By, Mou
BFE-nr.: 3322277
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1937

Arealer**

Grundareal: 520 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.: 2024
Ejendomsværdi: 729.000
Grundværdi: 193.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 583.200
Grundlag for grundskyld: 154.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

Tilbehør:

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

Komfur (GRAM gaskomfur), Køle/fryseskab (LIEBHERR), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (BOSCH), Køleskab (GRAM), Fryser (ATLAS)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 13.301 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsforbruget er baseret på forbrug fra Juni 2025 - Juni 2026.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Dokkedalvej 27, Mou, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
 Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.974	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.143	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Nordværk renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Aalborg Forsyning	kr.	1.150	I alt	kr.	608.096
Ejendomsbidrag (Rottebekæmpelse)	kr.	275	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.		
Topdanmark forsikring	kr.	4.488			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.546		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.326 md. / 39.916 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.659 md. / 31.907 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 27, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-6357
Ejerudgift/md.: kr. 1.129

Dato: 16.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.
- Skovejeendomme.
- 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