



REAL

Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	229
Kontantpris	1.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.947	Grund m2	800
Byggear/ombygget	1980/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6096**

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: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der stråler af kvalitet og karakter. Opført i 1980/1987, er denne bolig et pragtseksemplar på solidt håndværk med facade i specialsten og et tag prydet med smukke røde vingetegl. Med sine fire charmerende kviste byder huset på en arkitektonisk elegance, der sjældent ses. Denne villa tilbyder hele 229 kvadratmeter boligareal, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og gæster. Villaen er indenfor de senere år tilført fornyelser med bl.a nye vinduer og døre overalt, nyt badeværelse på 1. sal, velvedligeholdt overalt og forsynet med lyse og venlige farver.

Indenfor mødes du af en rummelig atmosfære fordelt over to etager. Fra entreen er adgang til det praktiske og originale køkken, med spiseafdeling. Husets opholdsstue er forsynet med brændeovn, der kan supplere fjernvarmeforsyningen. Fra stuen er adgang til både sydvendt skøn og lukket terrasse samt den vestvendte udestue.

Huset rummer seks gode værelser, inklusive et imponerende master bedroom, som kan blive din private oase. Her er der plads til at indrette både soveværelse og eventuelt en hyggelig læsekrog eller arbejdsplads efter behov. Fra Masterbedroom er der adgang til stor sydvendt svalegang.

Fra trappegangen kommer man op til et stort repos der giver mulighed for kontorhjørne i forbindelse med de indbyggede kviste der giver fornødent lysindfald. De øvrige værelser kan let tilpasses familiens skiftende behov – hvad enten det drejer sig om børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Villaen har to velindrettede badeværelser – ét på hver etage – hvilket sikrer optimal funktionalitet for den travle familie eller når I har gæster på besøg. Begge badeværelser er udstyret med moderne faciliteter og god opbevaringsplads, så dagligdagen glider nemt. Fortsættes 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: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

Udenfor fortsætter de mange muligheder med et stort udhus samt en garage på 28 kvadratmeter bygget i matchende røde teglsten. Garagen giver ikke blot plads til bilen men også mulighed for værksted eller ekstra opbevaring afhængigt af dine behov.

Et kapitel for sig selv, er det kæmpe terrasseareal der er på ejendommen. Sydsiden af villaen er belagt med et stort fliseareal, der går rundt ejendommen og hen forbi udestuen og grænser op til garagen. Derfor findes træterrasse på vestsiden af garagen/udhuset, så du kan få aftenssolen med.

Denne villa ligger ideelt placeret i rolige omgivelser men alligevel tæt på alle nødvendigheder såsom skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Det omkringliggende område byder desuden på naturskønne omgivelser perfekt til gåture eller cykling.

Dette hjem er mere end bare mursten; det er stedet hvor minder skabes og drømme leves ud. Med sin kombination af klassisk stil og moderne bekvemmeligheder står denne villa klar til at byde nye ejere velkommen hjem.

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 Elgeresrvat 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 nedenstående link, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

<http://www.lillevildmose.dk/>"
<

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

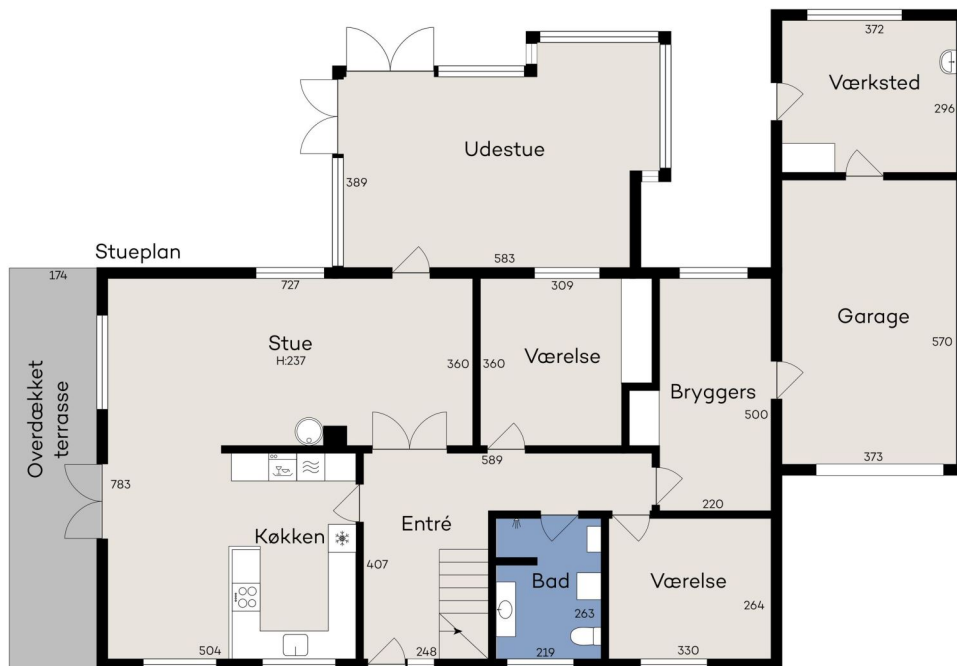
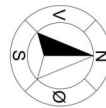
Dato: 31.01.2026



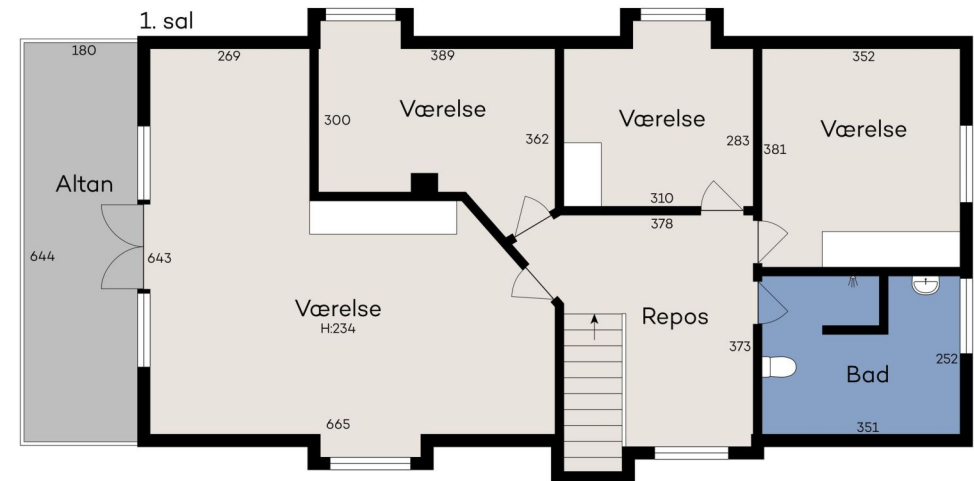
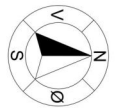
Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

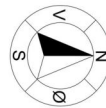


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026



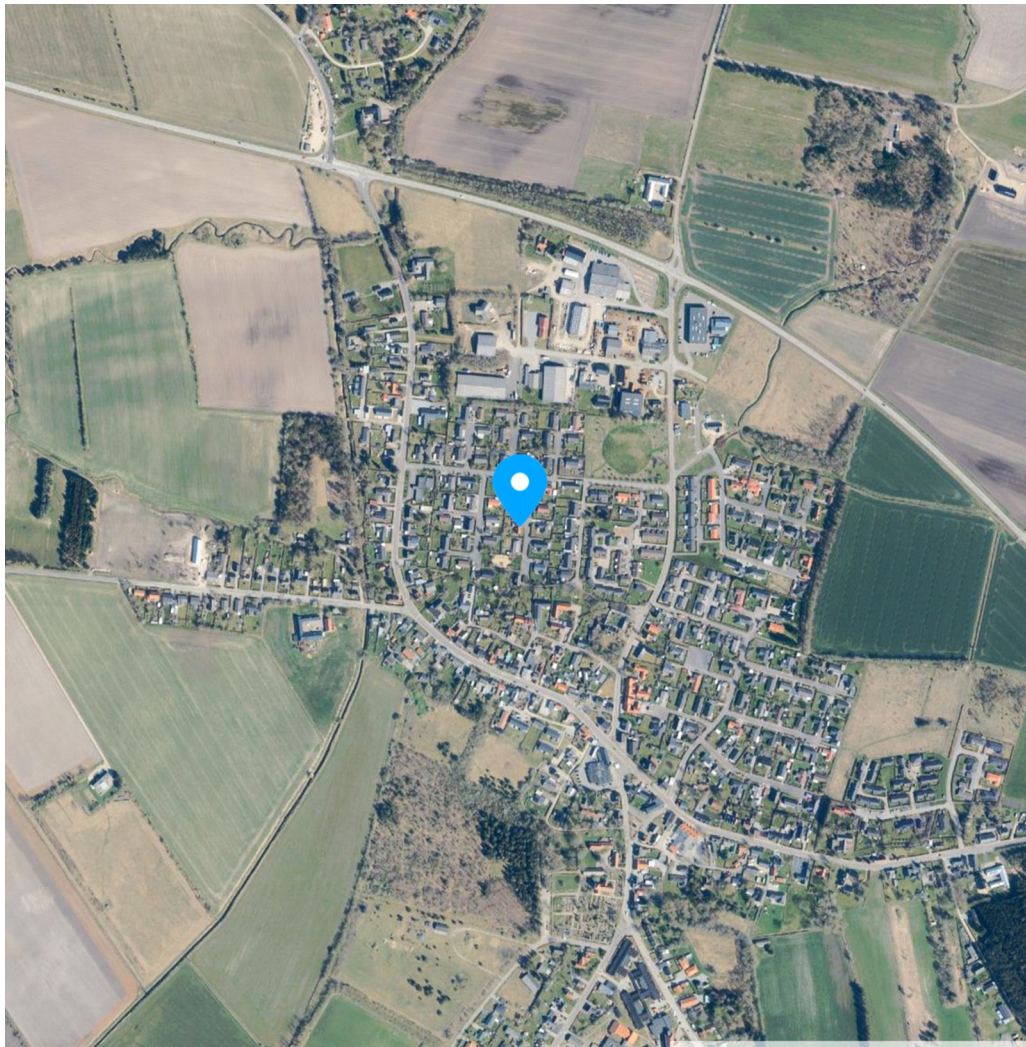
Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026





Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 bk Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321152
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1980/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.450.000 kr.
Grundværdi:	201.600 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.524.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.988.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	229 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Udhus:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.02.1974 lbnr. 937737-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, carport/garage, fællesareal mv Filnavn: 76_F-A_626
Nr. 2 lyst d. 21.09.1977 lbnr. 937738-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 1 lyst d. 15.02.1974 lbnr. 937737-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, carport/garage, fællesareal mv Filnavn: 76_F-A_626
Nr. 2 lyst d. 21.09.1977 lbnr. 937738-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

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.: 15.070 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023/24

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Årlig varmekonsum i fjernvarme er kr 1.5070 - for året 2023 / 24. - Fordelt på 11 rater a kr 1.370 -

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

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: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.772	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	2.131	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.635
Husforsikring	kr.	6.988	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	1.922.885
Grundejerforening	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	650			
Rensningsanlæg	kr.	1.700			
Rottebekæmpelse	kr.	125			
Ejerudgift i alt 1 år		23.367			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.200 md./ 122.396 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.251 md./ 99.013 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: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	813.180	813.180	765.471	DKK	2,5	59.989	20,50	4,00	12.765		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Tjenestemændenes forsikring Police nr 705-193.447**

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

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Årlig præmie pt: Kr .6.992-

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.