



REAL

Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	1.675.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.760	Grund m2	796
Byggeår/ombygget	1977/1997	Energimærke	B

Sagsnr. **469-6174**

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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne og velpassede villa på Ildtornvej 10 i Mou. Mou by er beliggende kun et kvarters kørsel fra Aalborg, og er en populær oplandsby til Aalborg, med masser af muligheder for et godt netværk, for hele familien. Mou er omgivet af skønne naturområder, hvor der både er skov/naturområder man kan færdes i, samt mulighed for vandsport og sejlsads i forbindelse med Mou havn der ligger ca 1,5 km nord for byen.

Denne villa har plads til den store familie, og med sine 198 m2 bolig og 77 m2 dobbeltgarage med værkstedsplads etc. giver det mulighed for at udfolde sig på flere fronter. Du træder ind i en lys og rummelig Hall/forgang, med kvartsvingstrappe til 1. sal, samt adgang til godt og rummeligt gæstetoilet. Fra entreen er adgang til husets særdeles rummelige stue med både spiseafdeling og opholdshjørne - og derudover udgang til gårdspladsen der er ugenert centralt på grunden. Stuen har desuden åben forbindelse til det skønne køkken/alrum med masser af godt lysindfald og plads til at familien kan samles i spiseafdelingen. Husets bryggers er ligeledes rummeligt med skabe og vaske/tørremaskiner. Omfattende teknikafdeling i bryggerset giver godt overblik over husets styring. Bemærk: Der er gulvvarme i hele stueplan. Fra køkken/alrummet er adgang til stor sydevendt havestue med klinkegulv og gulvvarme - særdeles godt lysindfald og hvor man kan forlænge sommersæsonen. Fra entreen er som tidligere nævnt, trappe til 1. sal, der rummer stort repos med kontorhjørne, 3/4 gode værelser, hvoraf det ene værelse kan opdeles så der i givet fald bliver 4 værelser. På 1. salen er desuden stort badeværelse med klinkegulv m varme, bruseniche samt stort bademiljø. Fra det sydlige værelse er udgang til svalegang der er lukket med glaspazier. Ejendommen opvarmes via fjernvarme fra byens varmeværk. Særdeles energiøkonomisk villa, hvor ejer seneste år har betalt kr 11.800 for opvarmning af boligen. -Fortsættes

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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026

Ejendommens garage er på hele 77 m2 og er løbende forbedret og fremstår med mulighed for plads til 2 biler , lille værksted , depotrum mv. I forbindelse med garagen er etableret overdækket terrasse, der ligger helt ugenert for omgivelserne inde i haveanlægget.

Ejendommen har flere terrasser, så der er masser af muligheder for at flytte sig efter solen.

Villaen er fra 2006 renoveret på masser af fronter, derunder nye varmeinstallationer, elsystemer etc. samt iøvrigt forbedringer på interiøret.

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!

Klik 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/>" t

Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026





Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 æø Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321142
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Mou Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.775.000 kr.
Grundværdi:	384.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.420.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	307.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	796 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	77 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. 937718-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, carport/garage mv, fællesareal, ejerlav mv Filnavn: 76_F-A_626
Nr. 2 lyst d. 19.09.1977 lbnr. 937719-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplader , Ovn , Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Emhætte samt tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos IF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: IF
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 16.303,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Fjernvarme afregnes i 11 rater af kr 990 / md.

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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.242	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	2.291	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.262	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Renovation	kr.	3.500		kr.	1.693.450
Grundejerforening	kr.	650	I alt		
Rensningsanlæg	kr.	976	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	197	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

21.117

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.018 md./ 108.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.295 md./ 87.538 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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

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.: Ja

Navn: Ejerlauget Maaen

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, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **IF Forsikring Police nr 411187558**

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

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.