



REAL

Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	830	Grund m2	947
Byggeår/ombygget	1963/2022	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6159**

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: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne skønne og renoverede villa er beliggende op til Mulbjergene i Dokkedal omgivet af skøn natur, derunder Lille Vildmoses storslåede natur og kun ca 1 km til Kattgat.

Villaen er løbende renoveret og kan fremhæves med følgende:

Nyt køkken 2013

Nye gulve i stue og køkken i 2022

Nyt badeværelse med gulvvarme og sanitet årg 2015

Brændeovn HETA Scan-Line 500 årg 2019

Vinduer og døre i Plastkarme.

Ejendommen består af fritliggende bolig samt garage med værksted. nemt grundareal med sydendt lukket haveanlæg med terrasser etc.

Boligen:

Velkommen indenfor til godt bryggers med bryggersbord, klinkegulve etc. Husets primære varmekilde, oliefyr findes i bryggerset. derfra adgang til det rummelige og præsentable køkken, der er renoveret 2013 med nye elementer og haarde hvidevarer. Fra køkkenet er åben forbindelse til den sydvendte stue, hvor der er installeret brændeovn årg 2019. Stuen fremtræder lys og god og lys, og er renoveret med nye gulve og lofter i 2022. Stuen har adgang til sydendt terrasse.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen



Adresse: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026

Fra køkkenalrum er der videre adgang til fordelingsgang, der giver passage til bl.a. husets skønne og rummelige badeværelse årg 2015, der har sorte klinker og flot sanitet/møblement. Endvidere findes der 3 værelser, hvoraf soveværelset er det største rum. Fra soveværelset er der adgang til et godt walkinn.

Boligen opvarmes via økonomisk oliefyr samt den i stuen værende brændeovn. Ejers seneste årlige udgift til varme har været ca kr 7.000 !

Til ejendommen hører en god muret garage kombineret med værkstedsrum ialt 47 m2 jvf BBR..

I forbindelse med udhuset/garagen er der opført brændeskur mod vest, hvor brændet til brændeovnen befinder sig godt og tørt.

NB: Der er jvf Aalborg Kommune intet til hinder for at der kan opnåes FLEXBOLIG tilladelse.

Ejendommen er beliggende med kort afstand til det naturskønne område, Lille Vildmose der med sit store og varierede dyre- og planteliv er særdeles attraktiv for naturelskeren. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyreservat. Pt. er Danmarks første Elgresrvat 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: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026



Adresse: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026



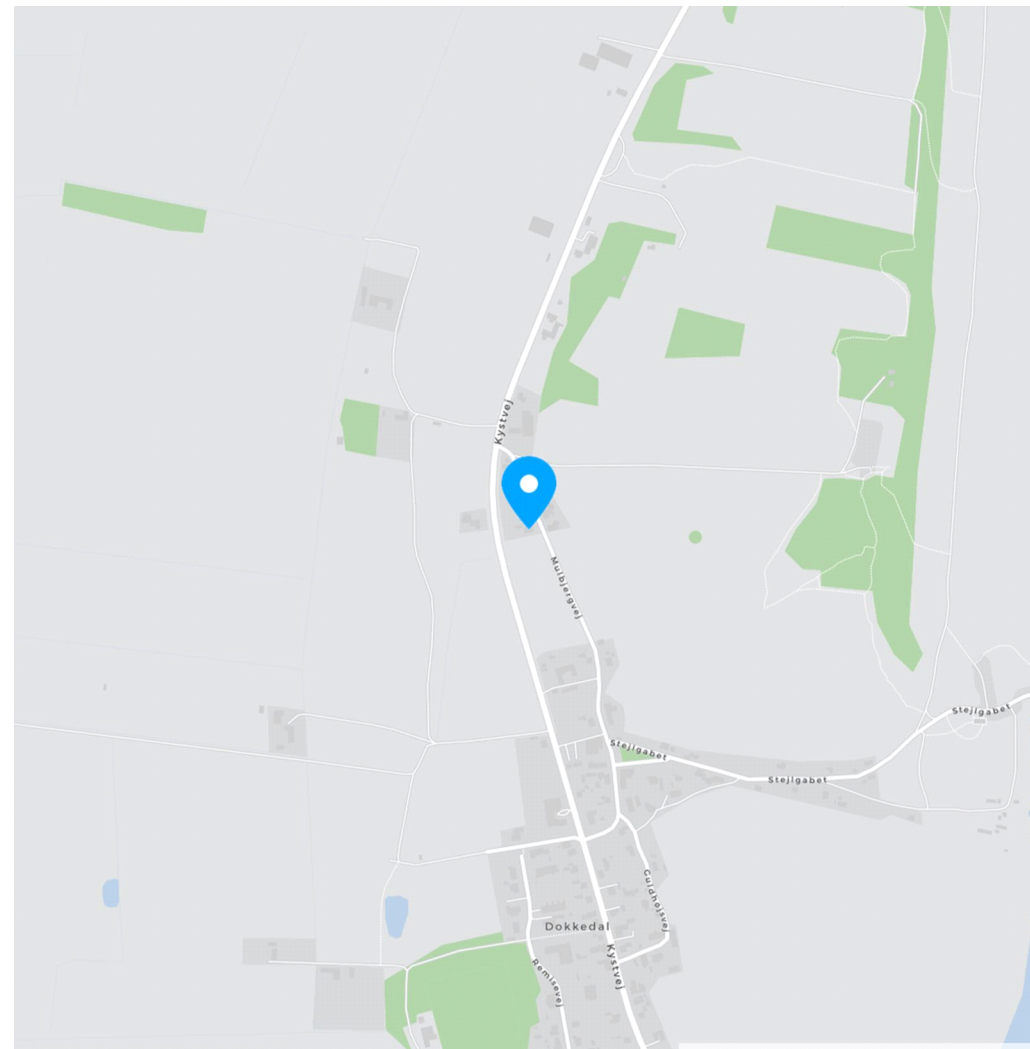
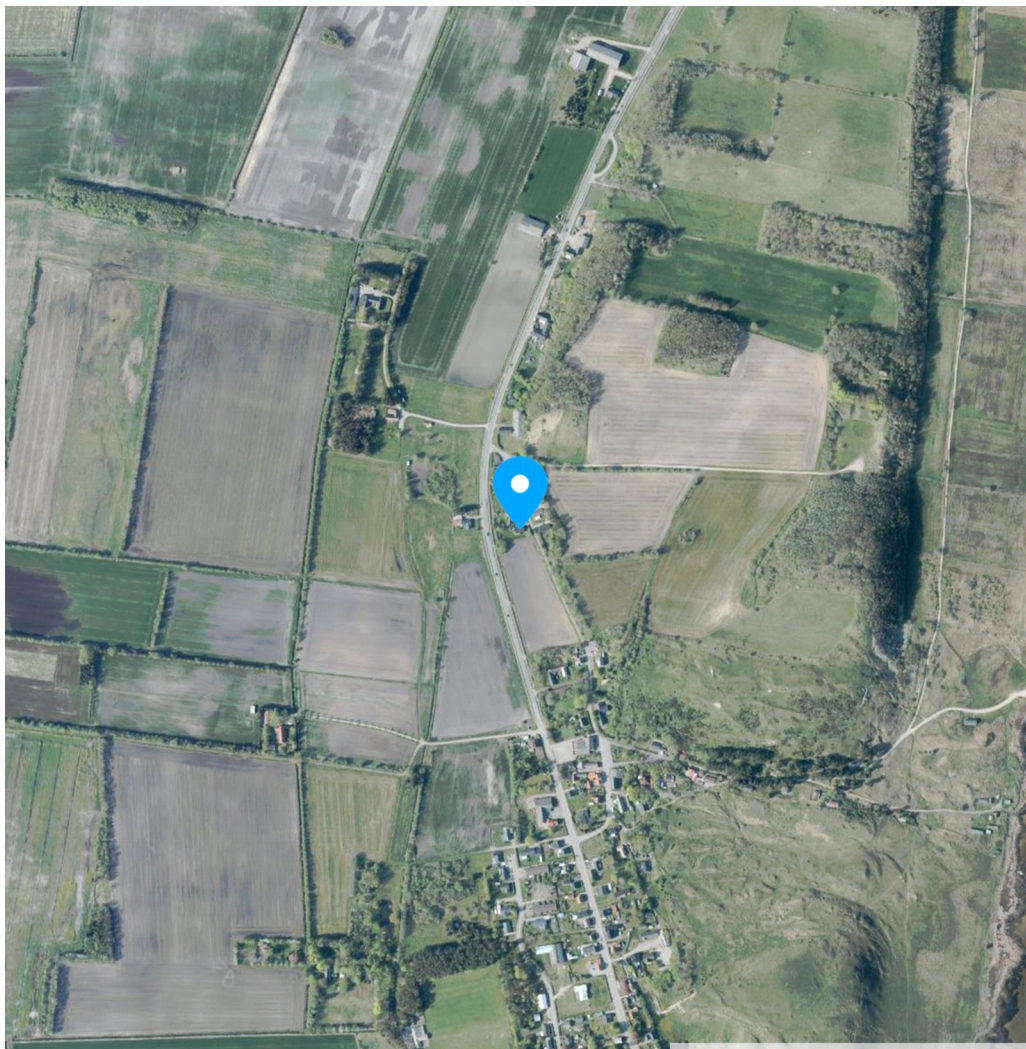
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026





Adresse: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 æ Dokkedal By, Mou
BFE-nr.:	3319392
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1963/2022

Arealer*

Grundareal:	947 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	47 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. 20.01.1975 lbnr. 935721-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning
mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 2 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr.
1D Filnavn: 76_C-A_679

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	362.000 kr.
Grundværdi:	131.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	104.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
BOSCH opvasker - Køle/fryseskab BOSCH - Indbygningsovn AEG - Kogeplade AEG - CT-Thermex vindfang - Vaskemaskine LG
årg 2021 - Tørretumbler AEG årg 2022.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

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.: 7.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Ejers varmekonsum kan opgøres således:

Årligt forbrug Oliefyr : 300 liter = kr ca 4.500 -

Forbrug brænde til brændeovn på et år: Ca 6 rummeter a ca kr 350

Ejers elforbrug for 2024 har været 3.185 kwh.

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	995	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Husforsikring	kr.	3.278	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.501
Renovation	kr.	3.390	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Skorstensfejning	kr.	775	I alt	kr.	708.551
Rensningsanlæg	kr.	1.300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	225			
Ejerudgift i alt 1 år		9.963			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.787 md./ 45.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.063 md./ 36.750 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: Mulbjergvej 10, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6159
Ejerudgift/md.: kr. 830

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
Realkredit Danmark/2,5% Obligationslån	Obligationslån	395.586	395.586	372.553	DKK	2,5	28.434	20,25	4,03			Nej	

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 : Codan Forsikring Police nr 904 844 1316

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.
- Skovejeendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.