



REAL

Granly 5, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.460	Grund m2	1.104
Byggear	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **47425067**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Forestil jer en hverdag, hvor solen filtrerer blidt gennem store vinduespartier og fylder jeres hjem med varme og liv. Hvor børnene leger trygt i haven, mens du nyder stilheden med en kop kaffe under åben himmel. Granly 5 i Mou er mere end en bolig – det er et sted, hvor hverdagen føles lidt lettere, og hvor rammerne er skabt til familieliv, nærvær og ro.

Den smukke villa fra 1986 præsenterer sig med 140 velindrettede kvadratmeter i ét plan. Her får I hele fem værelser og en planløsning, der giver både plads til samvær og mulighed for at trække sig tilbage. Hjemmets hjerte er det åbne køkken-alrum med kig til haven – et naturligt samlingspunkt, hvor samtaler flyder frit, og madlavning bliver en del af fællesskabet.

Stuen ligger i forlængelse heraf og indbyder med lys og luft til både hyggelige aftener og større sammenkomster. Overalt mærker man en rar og rolig atmosfære – et hjem, der er passet på og klar til at danne ramme om nye minder.

Taget er skiftet i 2015 og huset er gennemgribende renoveret indvendigt i 2012/13.

Udenfor breder den store have sig ud – grøn, indbydende og nem at holde. Her er plads til både trampolin, fodboldmål og blomsterbede, og på terrassen kan I følge årstidernes skiftet med solen i ansigtet og fuglesang i baggrunden.

Granly 5 ligger i et roligt og børnevenligt kvarter i Mou – en hyggelig by med både natur, skole og fællesskab lige uden for døren. Her er trygt og rart at bo – og samtidig tæt på Aalborg, når storbyen kalder.

Drømmer I om et hjem, hvor der er plads til både hverdag og livets små eventyr, så er Granly 5 i Mou værd at opleve. Her begynder det næste kapitel – måske er det jeres?

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: Christian Andersen

Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

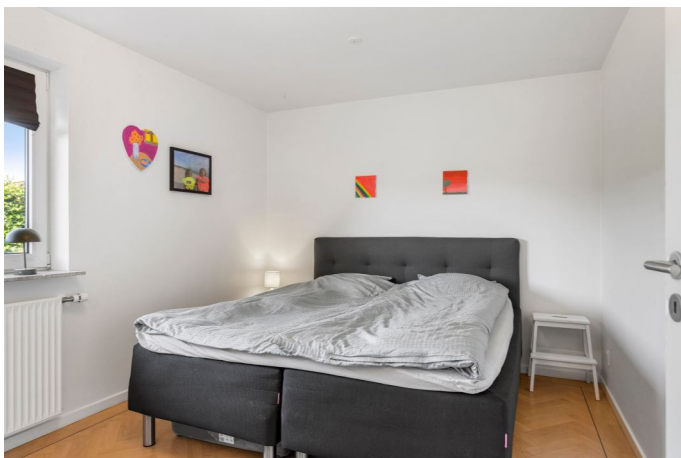
Dato: 17.01.2026



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

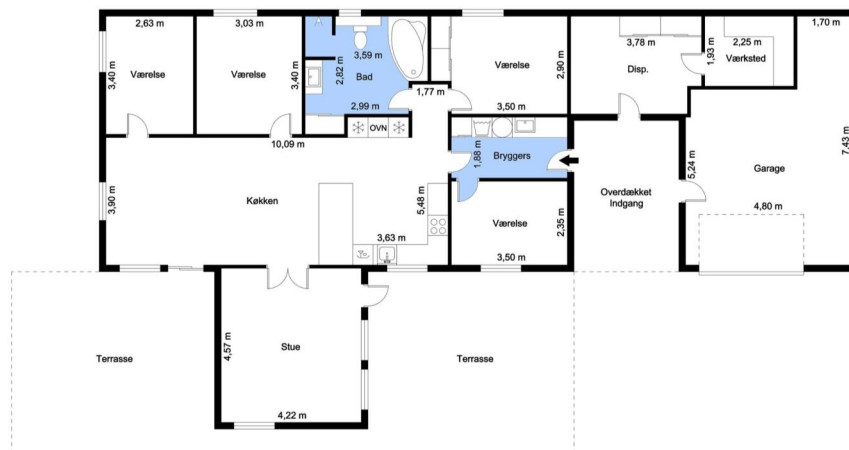
Dato: 17.01.2026



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11 bd Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321464
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.593.000 kr.
Grundværdi:	424.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.274.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	339.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.104 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	63 m ²
Integreret Udhus:	20 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Mou By (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Ovn (Miele), Køleskab (Miele) Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ABCforsikringsagentur A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.07.2024 - 30.06.2025 på 13.517,44 kr.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.499	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.510	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	4.572	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation	kr.	3.659	I alt	kr.	1.813.275
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	280			

Ejerudgift i alt 1 år

17.521

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.667 md./ 116.001 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.820 md./ 93.839 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: 13.01.2026
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: Granly 5, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425067
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 17.01.2026

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.533.783	1.533.783	1.559.343	DKK	5	115.913	27,75	5,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom