



REAL

Toften 21, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.016	Grund m2	1.007
Byggear/ombygget	1972/2023	Energimærke	D

Sagsnr. **469-5884**

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: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne skønne og velbyggede vinkelvilla er beliggende i roligt kvarter i den centrale del af Mou by. Villaen opført i gule tegl med tagdækning i mørk eternit. Bebygget areal 232 m² heraf 204 m² bolig og 28 m² integreret garage - fremtræder i god stand og er løbende opdateret / vedligeholdt.

- 1.007 m² stor kvadratisk grundareal.

Velkommen indenfor til :

Rummeligt og lys entre hvorfra der iøvrigt er adgang til garagen (Der pt er anvendt til dep. ot.) Videre til godt bryggers der er renoveret 2015. I bryggers findes skydedørsskabe samt bryggersbord. Bryggerset har desuden adgang til godt viktualierum. Stort, rummeligt køkken , ca 30 m² der er renoveret 2009 og indrettet med "Vordingborg" elementer. Køkkenet har centralt placeret og stor kogeø. Fra køkkenet er 2 udgange til den østvendte terrasse. Fra køkkenet er vitrinedør til den store præsenterable vinkelstue, med store vinduespartier. Der er installeret indmuret pejs i stuen.

Fra køkkenet er der via fordelingsgang adgang til 4 gode værelser der spænder fra ca 10 m² til ca 13,5 m². Stort og flot badeværelse der er renoveret 2015, indrettet med flot bademiljø, kar og stor bruseniche.

Huset opvarmes via fjernvarme der suppleres af den tidligere nævnte pejs. Seneste årlige varmeudgift er kr 17.739 - for 20/21.

Eksterior:

Villaen er højtbeliggende fra gadeniveau med flisebelagt indkørsel op til garagen og entre. Stort haveanlæg omkring ejendommen og fra stuen er der udgang til skøn, ugenert terrasse, der ligger syd/vestvendt. I forbindelse med den lukkede stikvej, er der en usædvanligt stor vende/parkeringsplads op til villaen.

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: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Adresse: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Adresse: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tofte 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026





Adresse: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 æ Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321058
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.833.000 kr.
Grundværdi:	1.053.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.466.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	842.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.007 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	28 m ²
Garage:	28 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. 12.06.1969 lbnr. 937633-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 76_D-A_46
Nr. 1 lyst d. 12.06.1969 lbnr. 937633-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 76_D-A_46
Nr. 1 lyst d. 12.06.1969 lbnr. 937633-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 76_D-A_46

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, induktion GRAM årg 2016 - Ovn Gorenje - Køleskab LG år 2009 - Vaskemaskine årg 2015 Electrolux .

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Danske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: TopDanmark

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Der skal bemærkes at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft. Dette betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi der offentliggøres i 2019, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indvirkning på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at kontakte egen rådgiver desangående.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.740 Forbrug: 25.340,00 KWH

Udgiften er beregnet i år: 2020-2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for seneste periode , 2020 - 2021

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.479	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.234	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.950
Husforsikring	kr.	5.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.950		kr.	1.818.600
Skorstensfejning	kr.	600	I alt		
Rensningsanlæg	kr.	1.300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	195	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

24.189

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 9.666 md./ 115.994 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.819 md./ 93.832 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: Toften 21, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 469-5884
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

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.: 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 : Topdanmark Police nr. 9490 219 061

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

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Årlig præmie kr 5.432 -

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.