



REAL

Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	54
Kontant	1.648.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.956	Grund m ²	2.500
Byggeår	2001		

Sagsnr. **469-6281**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



Velkommen til dette skønne sommerhus med unik beliggenhed i 1. række til Limfjorden. Få en panoramaudsigt til trafikken på Fjorden, og den skønne natur, udsigt og livet på Fjorden af fartøjer og dyrelivet.

Skellet sommerhusområde er særdeles attraktivt og efterspurgt af kunder der efterspørger fred og ro samt kystnær tilstedeværelse.

Dette skønne og velbyggede sommerhus er opført årg 2001 og er ladet opføre af ejer. Huset er opført i lodret træbeklædning "1 på 2" og med tagdækning i asbestfri sort eternit. Huset har et stort terrasseareal ud mod fjorden.

Velkommen indenfor: Via vindfang kommer man ind i forgang med hhv adgang til køkken samt badeværelset. Badeværelset er rummeligt og indeholder bademiljø samt bruseniche. der er klinkebelægning i badeværelset.

Køkkenet fremstår i antrazitgråt design og er i åben forbindelse til den store stue med loft til kip. Stuen indeholder spise og opholdsafdeling og der er fra hele stuen fin udsigt til Limfjorden. Huset opvarmes via luft/luft varmepumpe, samt brændeovn (Prod år før 2003) Husets gulvbelægning er planke/klikgulve med nem vedligeholdelse. Fra stuen er adgang til den sydvendte store terrasse. Huset indeholder 2 soverum, med primært soveværelse med dobbeltseng, samt køjerum med 2/3 sovepladser.

Til ejendommen hører 2 udhuse, heraf eet i boligkvalitet, isoleret og opført i stil med hovedbygningen. I denne bygning er indrettet overnatningsmulighed med dobbeltseng (ikke reg. til bolig) Udover førnævnte findes ældre udhus til opbevaring/redskaber etc. Dette er ikke reg. i BBR men har ligget på stedet siden 1960,erne.

Den skønne grund der hører til ejendommen er på hele 2.500 m² og grundarealet går faktisk et stykke ud i Limfjorden, så man har ubetinget strandret!

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: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



Spisestue



Stue



Indendørs



Badeværelse



Køkken



Gang

Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



Køkken



Soveværelse



Stue



Udendørs



Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



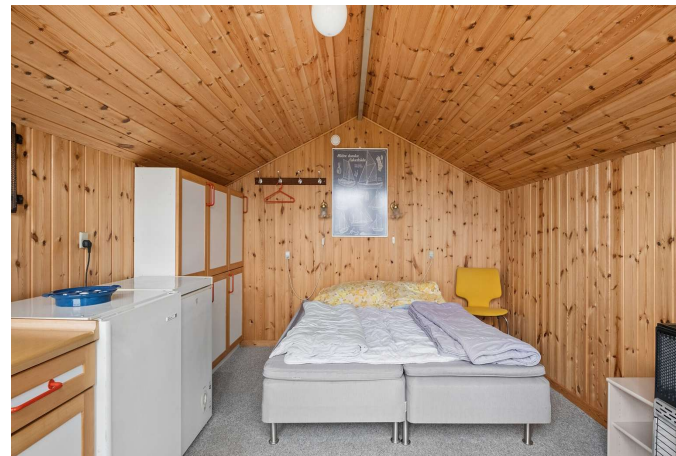
Soveværelse



Spisestue



Lager



Soveværelse



Udendørs

Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



Stue



Set fra haven



Udendørs



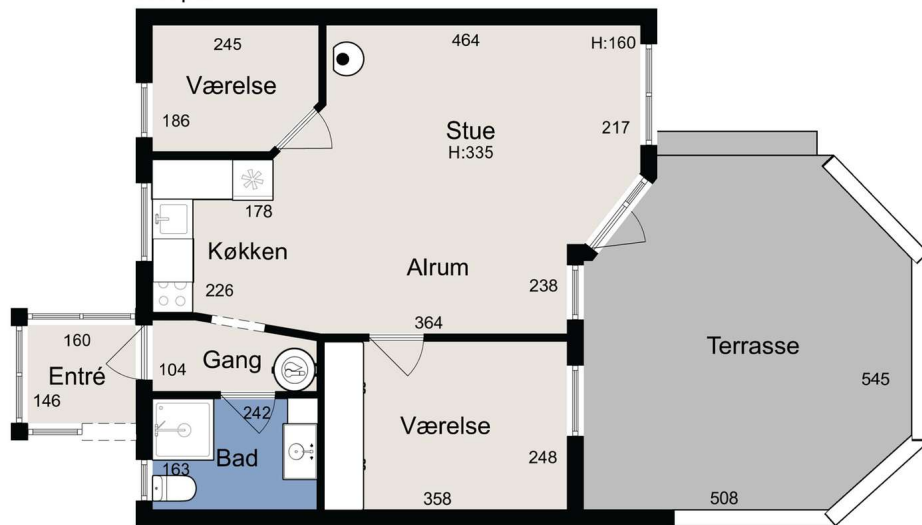
Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Skur



Vejledende tegning uden ansvar

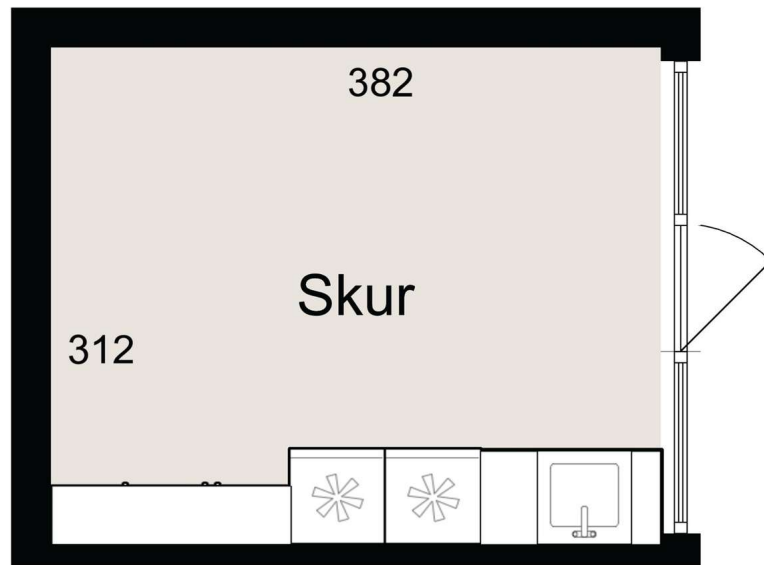
Anneks

Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026

Skur

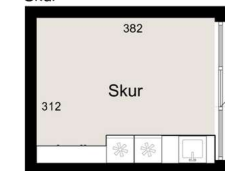


Vejledende tegning uden ansvar

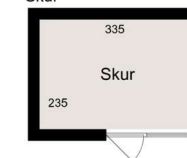
Loft



Skur



Skur



Vejledende tegning uden ansvar

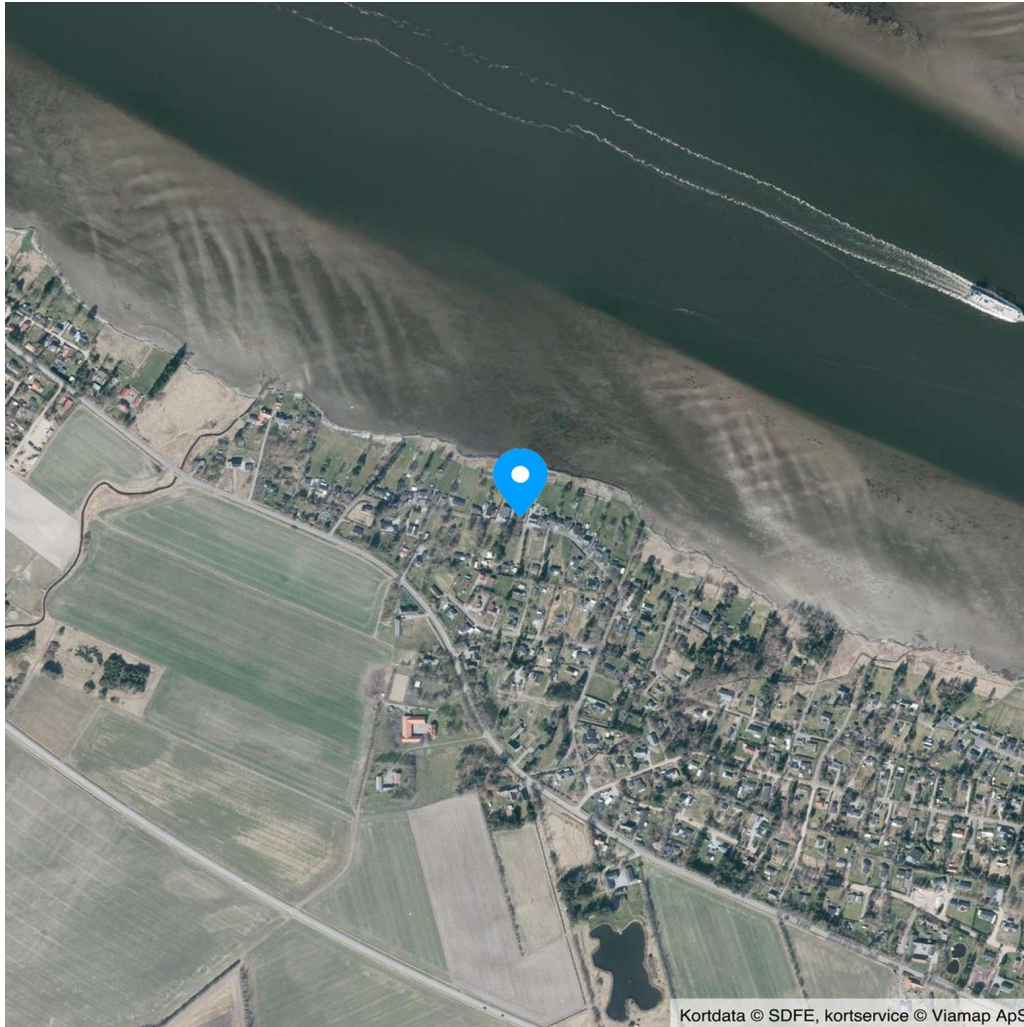
Alle plan (2x3)



Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4at Skellet By, Mou
BFE-nr.: 3320820
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.512.000
Grundværdi: 1.492.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.209.600
Grundlag for grundskyld: 1.193.600

Arealer**

Grundareal: 2.500 m²
Boligareal i alt: 54 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 10 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.02.1962 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:

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

Al møblement, tekniske artikler, hårde hvidevarer og køkkengrej, senge madrasser og skabe medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendomsforsikring i : BAUTA Forsikring Police nr 844 9564763

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp / Insekt

Årlig præmie pt. Kr 3.000 -

Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Anvendelsesudgifter er anslået .

Sælgers seneste årlige elforbrug kr 3.650 -

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.169	Kontantpris	kr.	1.648.000
Grundskyld	kr.	8.833	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.990	I alt	kr.	1.659.750
Skorstensfejning	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	700			
Rensningsanlæg	kr.	950			
Rottebekæmpelse	kr.	175			
Husforsikring	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.467			

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 9.252 md. / 111.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.376 md. / 88.513 år v/26,58 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.956

Dato: 21.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Blegageren Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

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.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk