

# Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **229** |
| Kontant | **1.895.000** | Værelser | **7** |
| Ejerudgift | **1.869** | Grund m$^2$ | **800** |
| Byggeår/ombygget | **1980/1987** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **469-6096**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000
Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869
Dato: 14.11.2026



**Flot, rummelig og gennemført villa i lukket vænge.**

Velkommen til denne enestående villa, der stråler af kvalitet og karakter. Opført i 1980/1987, er denne bolig et pragteksemplar på solidt håndværk med facade i specialsten og et tag prydet med smukke røde vingetegl. Med sine fire charmerende kviste byder huset på en arkitektonisk elegance, der sjældent ses. Denne villa tilbyder hele 229 kvadratmeter boligareal, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og gæster. Villaen er indenfor de senere år tilført fornyelser med bl.a nye vinduer og døre overalt , nyt badeværelse på 1. sal , velvedligeholdt overalt og forsynet med lyse og venlige farver.

Indenfor mødes du af en rummelig atmosfære fordelt over to etager. Fra entreen er adgang til det praktiske og originale køkken , med spiseafdeling. Husets opholdsstue er forsynet med brændeovn , der kan supplere fjernvarmeforsyningen. Fra stuen er adgang til både sydvendt skøn og lukket terrasse samt den vestvendte udestue.

Huset rummer seks gode værelser, inklusive et imponerende master bedroom, som kan blive din private oase. Her er der plads til at indrette både soveværelse og eventuelt en hyggelig læsekrog eller arbejdsplads efter behov. Fra Masterbedroom er der adgang til stor sydvendt svalegang.

Fra trappegangen kommer man op til et stort repos der giver mulighed for kontorhjørne i forbindelse med de indbyggede kviste der giver fornødent lysindfald. De øvrige værelser kan let tilpasses familiens skiftende behov – hvad enten det drejer sig om børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Villaen har to velindrettede badeværelser – ét på hver etage – hvilket sikrer optimal funktionalitet for den travle familie eller når I har gæster på besøg. Begge badeværelser er udstyret med moderne faciliteter og god opbevaringsplads, så dagligdagen glider nemt. Fortsættes næste side.....

##

Udenfor fortsætter de mange muligheder med et stort udhus samt en garage på 28

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

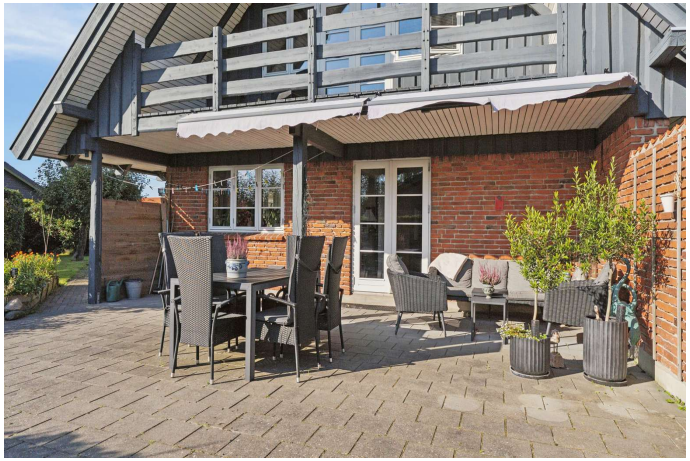
**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

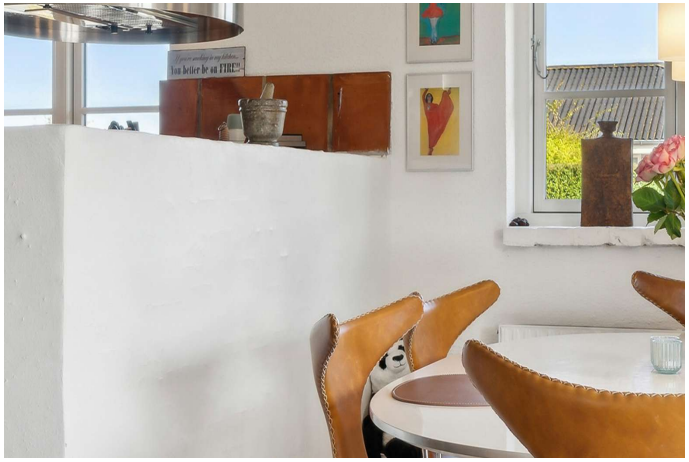
Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

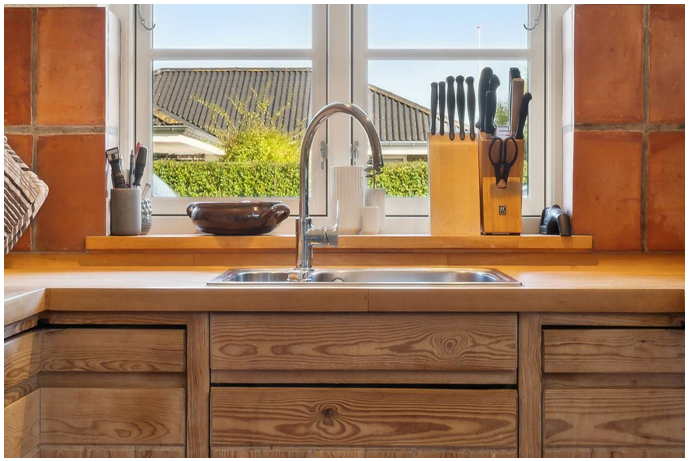
**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026














**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026











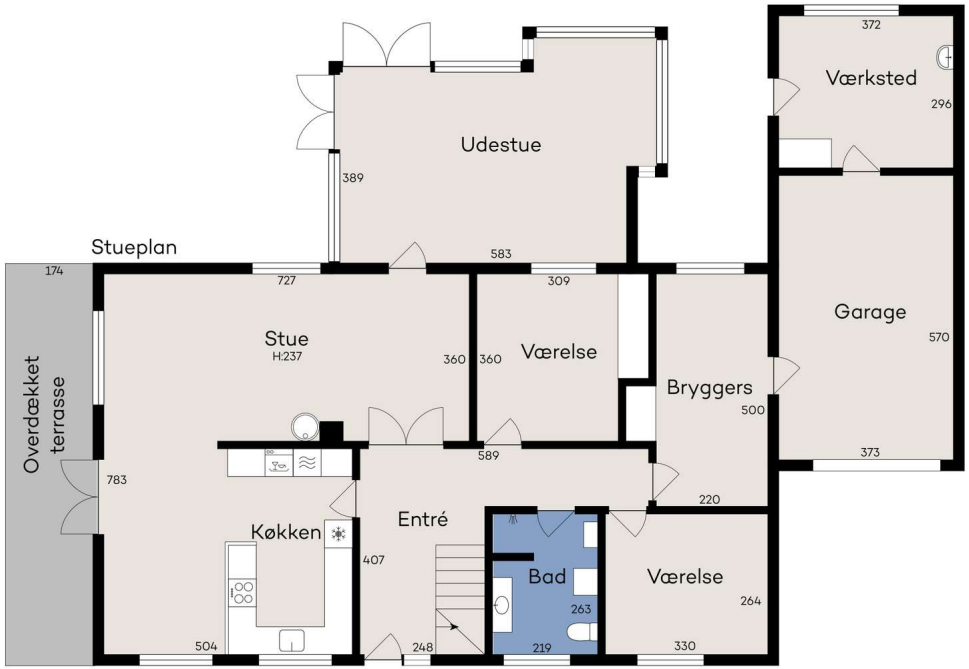
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

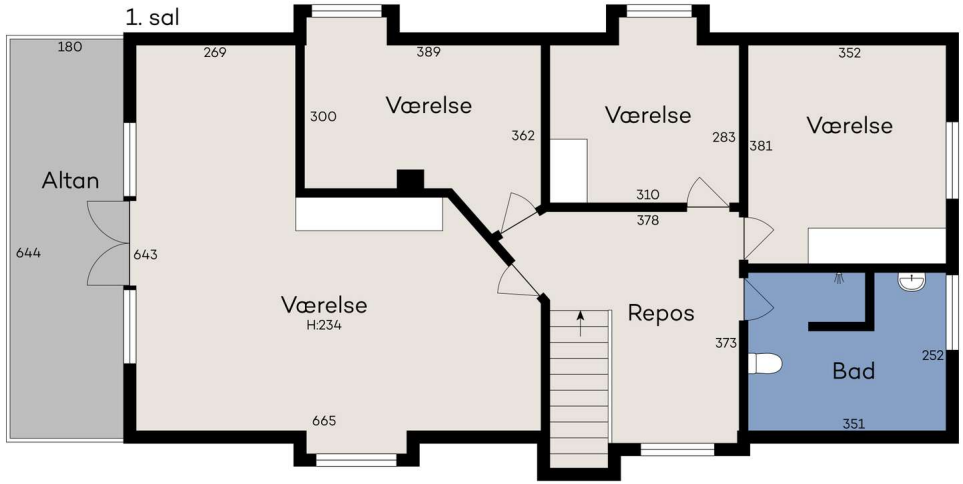
**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026





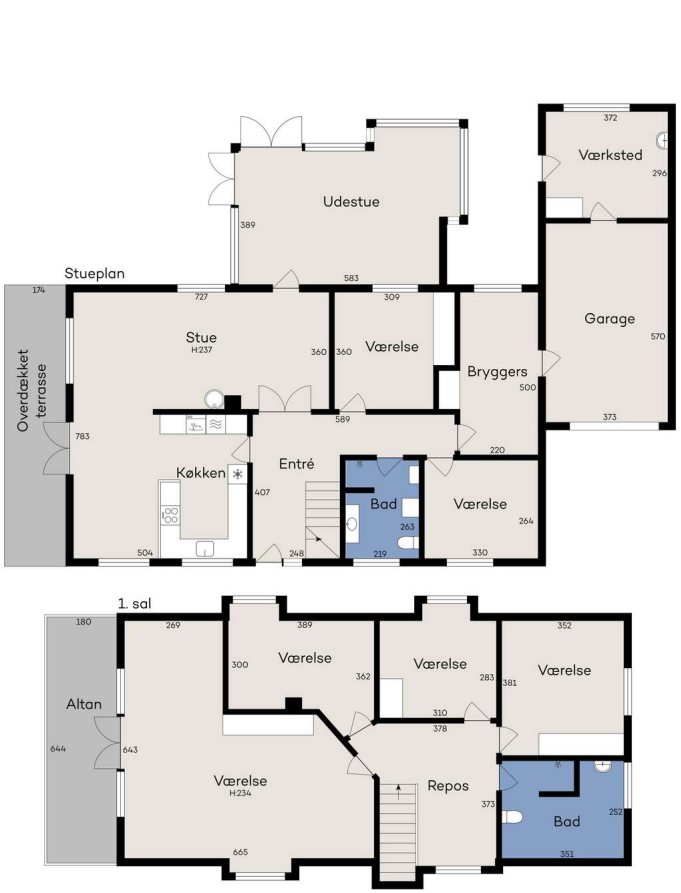

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026







Vejledende tegning uden ansvar


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026







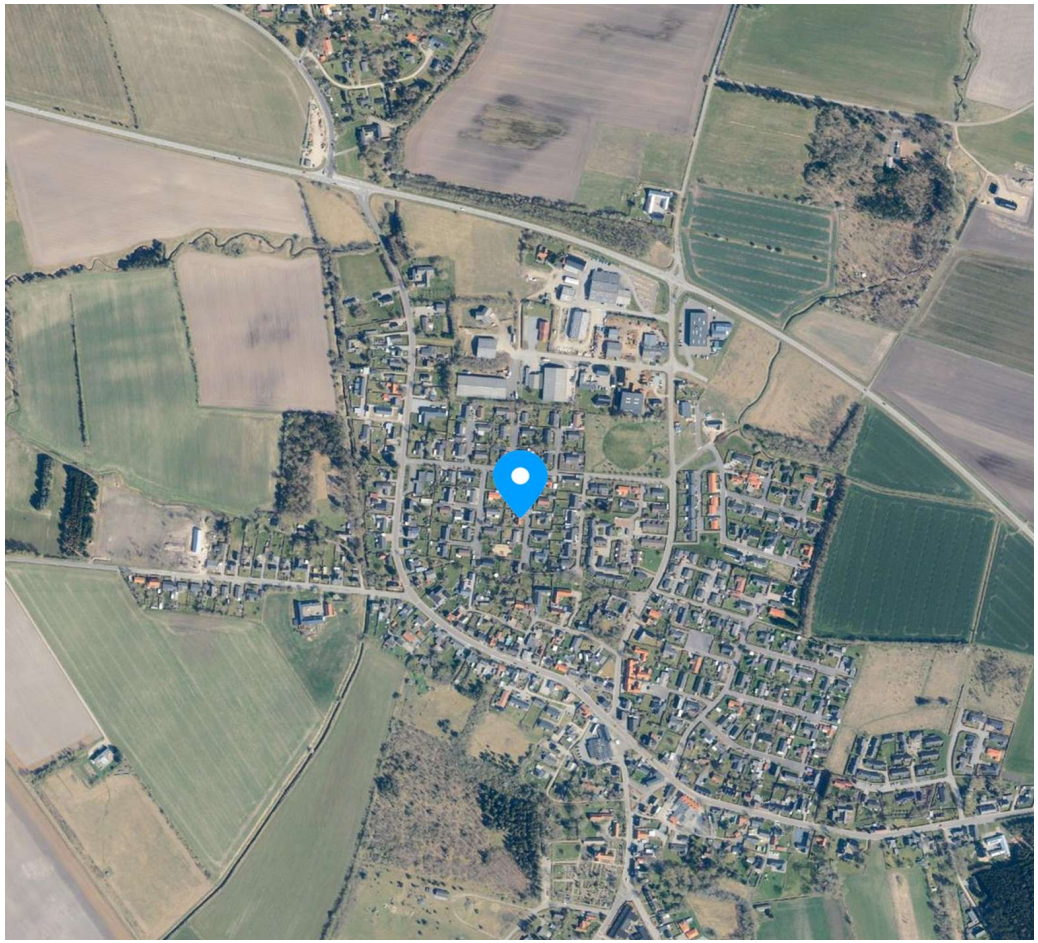
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026







**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026




**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Aalborg |
| Matr.nr.: | 4bk Mou By, Mou |
| BFE-nr.: | 3321152 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1980/1987 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2020 |
| Ejendomsværdi: | 1.450.000 |
| Grundværdi: | 201.600 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.524.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 161.280 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 800 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 229 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Udhus: | 14 $m^2$ |
| Garage: | 28 $m^2$ |

** 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: 15.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, carport/garage, fællesareal mv
- Nr. 2: 21.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**
Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

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

Følgende haarde hvidevarer :

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026

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 : Tjenestemændenes forsikring Police nr 705-193.447
Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.
Årlig præmie pt: Kr .6.992-

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.070 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Årlig varmeforbrug i fjernvarme er kr 1.5070 - for året 2023 / 24. - Fordelt på 11 rater a kr 1.370 -

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 469-6096
Ejerudgift/md.: kr. 1.869

Dato: 14.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.772 |
| Grundskyld | kr. | 1.193 |
| Renovation | kr. | 3.500 |
| Skorstensfejning | kr. | 650 |
| Grundejerforening | kr. | 500 |
| Rensningsanlæg | kr. | 1.700 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 125 |
| Husforsikring | kr. | 6.988 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.429 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 14.635 |
| I alt | kr. | 1.922.885 |

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.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.543 md. / 102.512 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Ribesvej 6, Mou, 9280 Storvorde<br>Kontantpris: kr. 1.895.000 | Sagsnr.: 469-6096<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.869 | Dato: 14.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 3: hovedstol kr. 1.139.000<br>Nr. 4: hovedstol kr. 278.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: Ejerlauget Maaen
Pligt til medlemskab: Ja
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 - lystejendomme.
- 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