



REAL

Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	77
Kontantpris	548.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.211	Grund m2	1.240
Byggear/ombygget	1973/1990		

Sagsnr. **469-5854**

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: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

95 m2 fritidshus med 25 m2 muret garage.
Dette skønne sommerhus er beliggende i Skellet sommerhusområde ca 15 km øst for Aalborg og ca 250 m fra Limfjorden. Huset er opført i siporexsten med tagdækning i eternit. Husets totale areal er 95 m2 og boligarealet er 77 m2 jvf BBR. - Til ejendommen hører desuden muret garage 25 m2 med eldrevent port.

Af highlights der kan nævnes:

Rummeligt hus : 77 m2 bolig + 18 m2 udestue

Muret garage, 25 m2

Nær Limfjorden

Kloakaftgift er betalt

Robust Stenhus

Rolig beliggenhed

Huset er indrettet med :
Bryggers/entre med vaskesøjle og lille bord. Fordelingsgang med adgang til 3 værelser samt godt badeværelse med bruseniche og lille bademiljø.
Særlig stor vinkelstue med brændeovn og varmepumpe. Godt praktisk køkken i åben forbindelse til stuen. Fra stuen er der adgang til rummelig udestue med loft til kip. Derfra igen adgang til overdækket terrasse.
Til ejendommen hører rummelig garage med værkstedsrum.

NB : Vedr. kloakering : Der er betalt tilslutningsafgift for ejendommen.

Huset fremstår med behov for renovering på flere punkter.

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: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026



Adresse: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

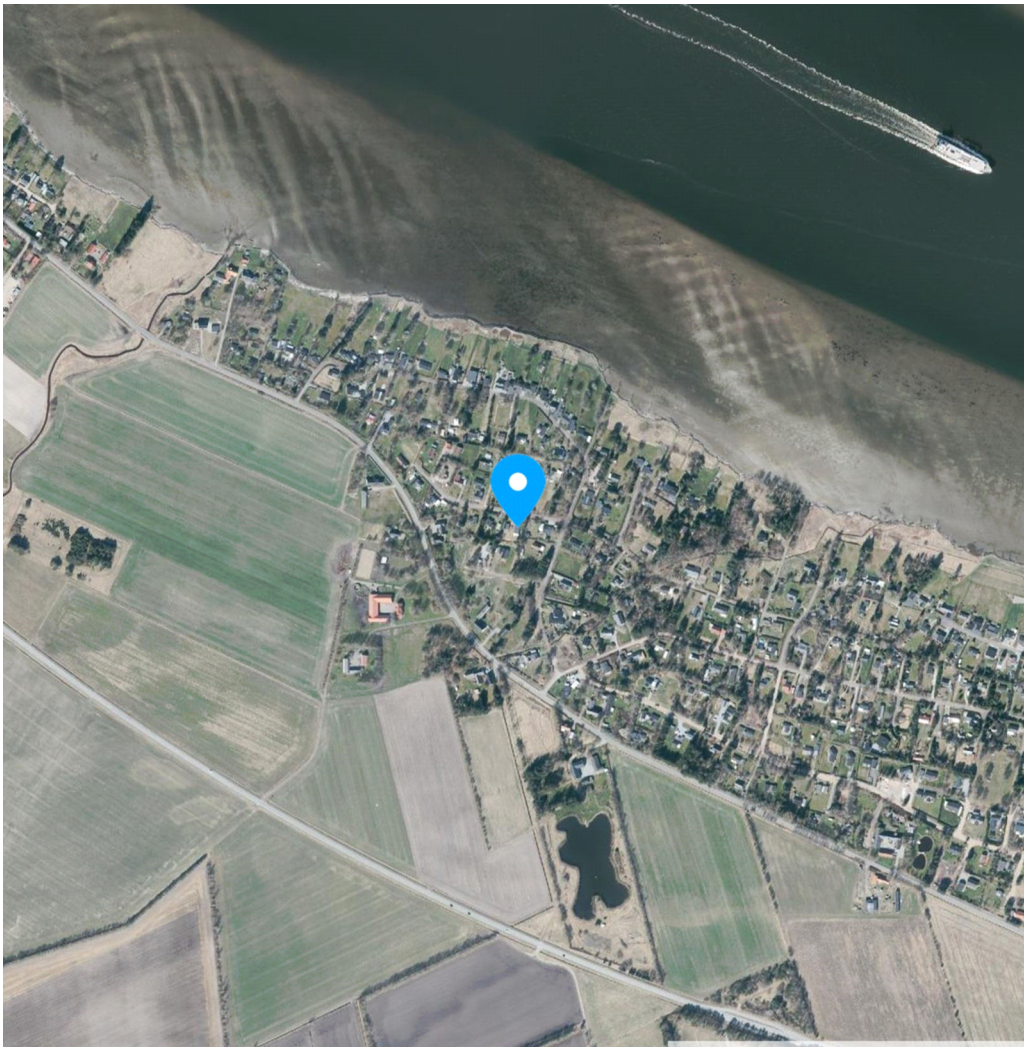
Dato: 30.01.2026



Adresse: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026



Adresse: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 ah Skellet By, Mou
BFE-nr.:	3320764
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973/1990

Arealer

Grundareal udgør:	1.240 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	95 m ²
- heraf Udestue	18 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	77 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
- heraf Garage	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	576.000 kr.
Grundværdi:	142.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	605.500 kr.
Grundlag for grundskyld:	159.200 kr.

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 samt faste tæpper medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Anvendelsesudgifter er anslået .

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.088	Kontantpris/udbetaling	kr.	548.000
Grundskyld	kr.	1.202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	4.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.070	I alt	kr.	559.150
Grundejerforening	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	575			
Tømning Bundfældningstank	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	149			
Ejerudgift i alt 1 år		14.534			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.019 md./ 36.228 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.229 md./ 26.746 år v/34,38%
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: 30.01.2026
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: Solsortevej 9, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-5854
Ejerudgift/md.: kr. 1.211

Dato: 30.01.2026

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.: Ja

Navn: Blegageren Grundejerforening Gitte Jeppesen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 : Alm. Brand

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp / insekt rørskade

Årlig præmie pt. Kr

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

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.