



REAL

Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	54
Kontantpris	1.648.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.970	Grund m2	2.500
Byggear	2001		

Sagsnr. **469-6281**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 1.970

Dato: 30.01.2026

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL



Beskrivelse:

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 "1på2" 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. Desuden gulvvarme.

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. 1.970

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

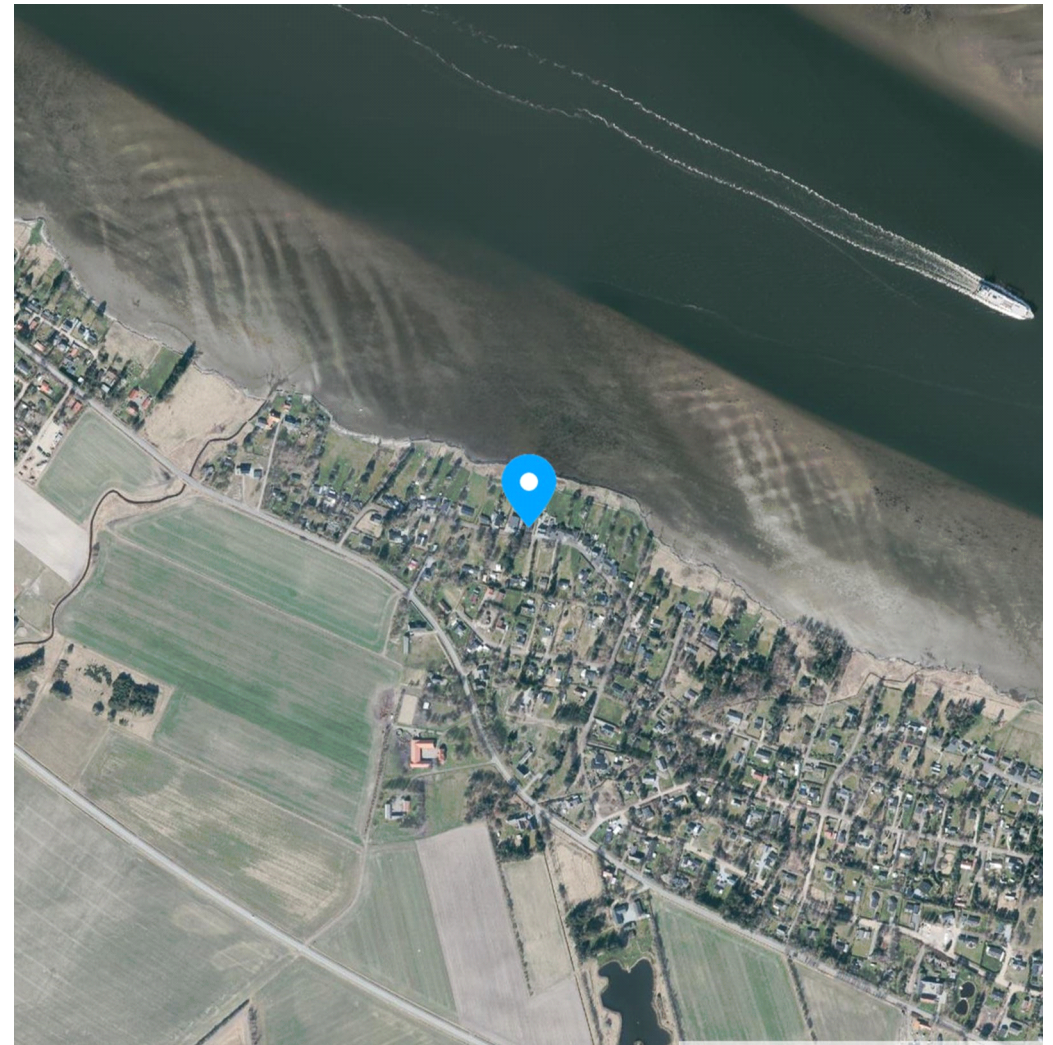
Dato: 30.01.2026



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

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 30.01.2026





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

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 at Skellet By, Mou
BFE-nr.:	3320820
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2001

Arealer

Grundareal udgør:	2.500 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	54 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	54 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 14.02.1962 lbnr. 938805-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 76_G-A_340
Nr. 1 lyst d. 14.02.1962 lbnr. 938805-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 76_G-A_340

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.512.000 kr.
Grundværdi:	1.492.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.209.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.193.600 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 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: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

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 .

Sælgers seneste årlige elforbrug kr 3.650 -

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

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

Dato: 30.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.169	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.648.000
Grundskyld	kr.	9.010	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.990		kr.	1.666.250
Grundejerforening	kr.	700	I alt		
Skorstensfejning	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	950			
Rottebekæmpelse	kr.	175			
Ejerudgift i alt 1 år		23.644			

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 8.964 md./ 107.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.622 md./ 79.460 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: Skelhuse 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-6281
Ejerudgift/md.: kr. 1.970

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

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 : 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

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.