

REAL



## Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>139</b>
Kontant	<b>1.175.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.369</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>874</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/2009</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **469-6262**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://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: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Velbeliggende og velpasset gulstenvilla nær skole og idrætsfaciliteter. Med denne velindrettede villa, med hele 4 værelser, får du plads til hele familien. Villaen er opført i gule tegl med tagdækning i eternitskifer. Beliggenheden er i sydlige del af Mou by, i umiddelbar nærhed af Mou Skole, Børnehaven, idrætshal og øvrige idrætsfaciliteter.

Velkommen indenfor til rummelig entre/fordelingsgang der ligger i den centrale del af villaen. Fordelingsgangen giver adgang til 3 af de 4 værelser i boligen, pænt gæstetoilet, samt adgang til husets bryggers, der rummer vaskemaskine og tørretumbler. Desuden teknikafdeling. Husets køkken er lyst og rummeligt, med masser af skabsplads og er adskilt fra det store alrum via halvmur. Fra køkken/alrummet er åben forbindelse til den rummelige stue, med adgang til den store vestvendte have. Der er installeret brændeovn mrk RAIS i stuen. Husets forældresoveværelse ligger i den sydlige del af boligen, og er indrettet med skabe. Husets rummelige badeværelse findes i forbindelse med soveværelset. Badeværelset fremtræder i flot stand, med bademiljø, stor bruseniche samt skabsarrangement. Boligen opvarmes via fjernvarme - Seneste års forbrug Kr 10.920 -med supplement af varme fra brændeovnen der er installeret i stuen.

Til boligen hører 24 m<sup>2</sup> garage med redskabsrum. Husets store have er vestvendt og giver fred og ro, da den er omkranset af bevoksning.

Mou by ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for børnefamilier - gode skole - og børnepasningsforhold, gode sportsanlæg og mulighed for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver byen. Kun ca 1,5 km mod nord ligger Limfjorden med Mou Havn - og mod syd er der kun 3 km til LILLE VILDMOSE, der med sit store og varierede dyre- og planteliv året rundt, giver mulighed for utallige timer i naturen. Området består af Høstemark skov, og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyreservat. Pt. er Danmarks første Elgereservat blev etableret i 2016 i et 21 km<sup>2</sup> stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. LILLE VILDMOSE CENTRET er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. MASSER AF SKØN NATUR!

### 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: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Set fra haven



Indgang



Bryggers



Køkken



Køkken

Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Spisestue



Stue



Soveværelse



Stue



Badeværelse



Badeværelse

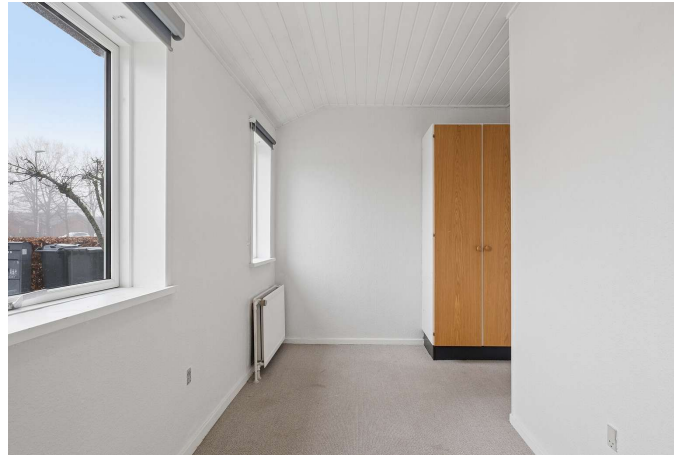
Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Soveværelse



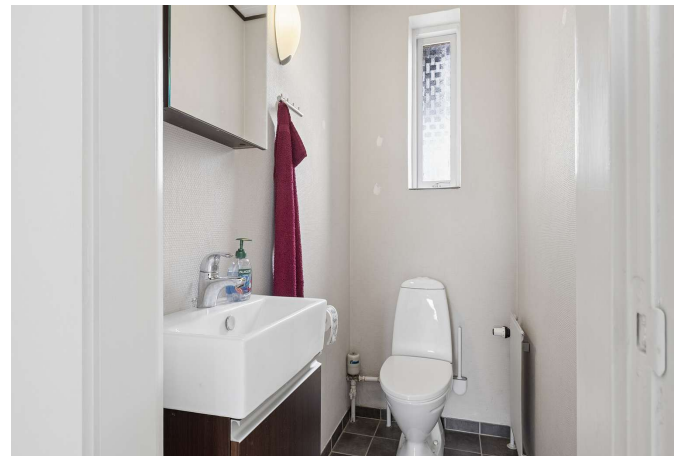
Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Badeværelse



Spisestue

Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Udsigt fra toppen

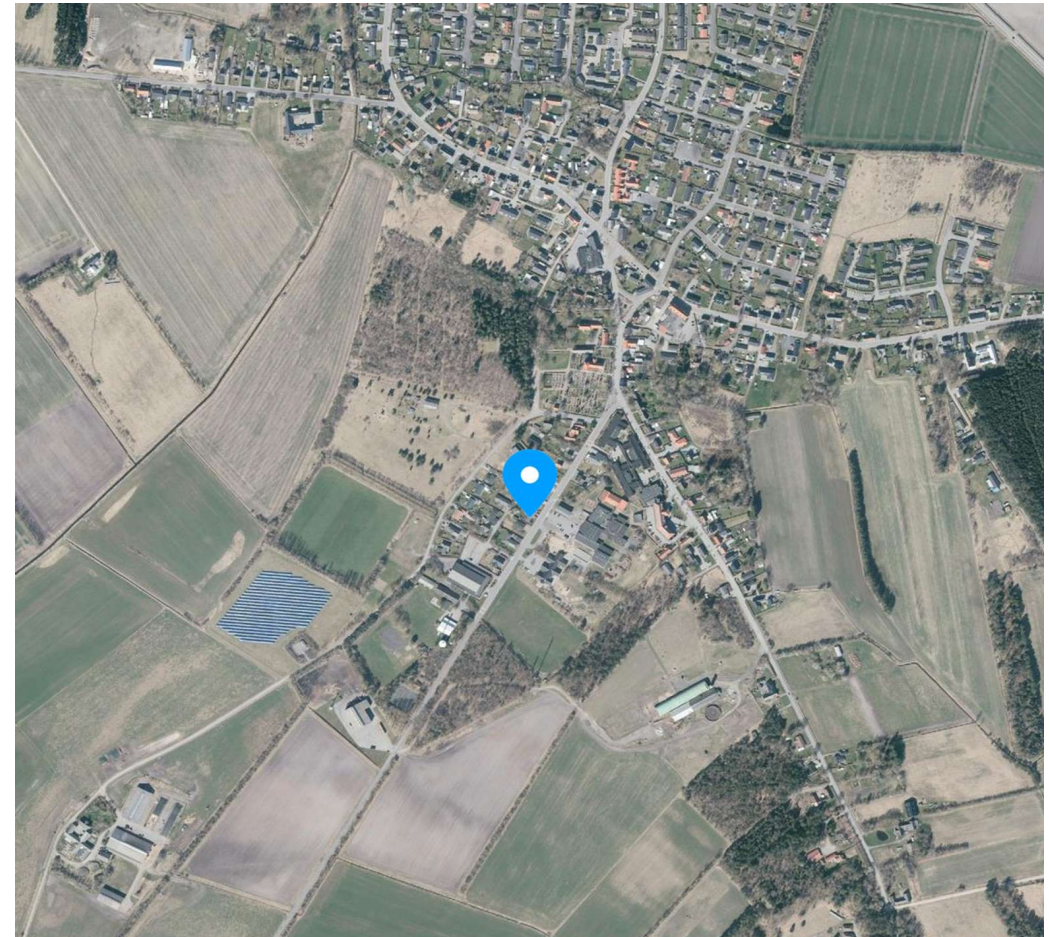
Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026



Stueplan

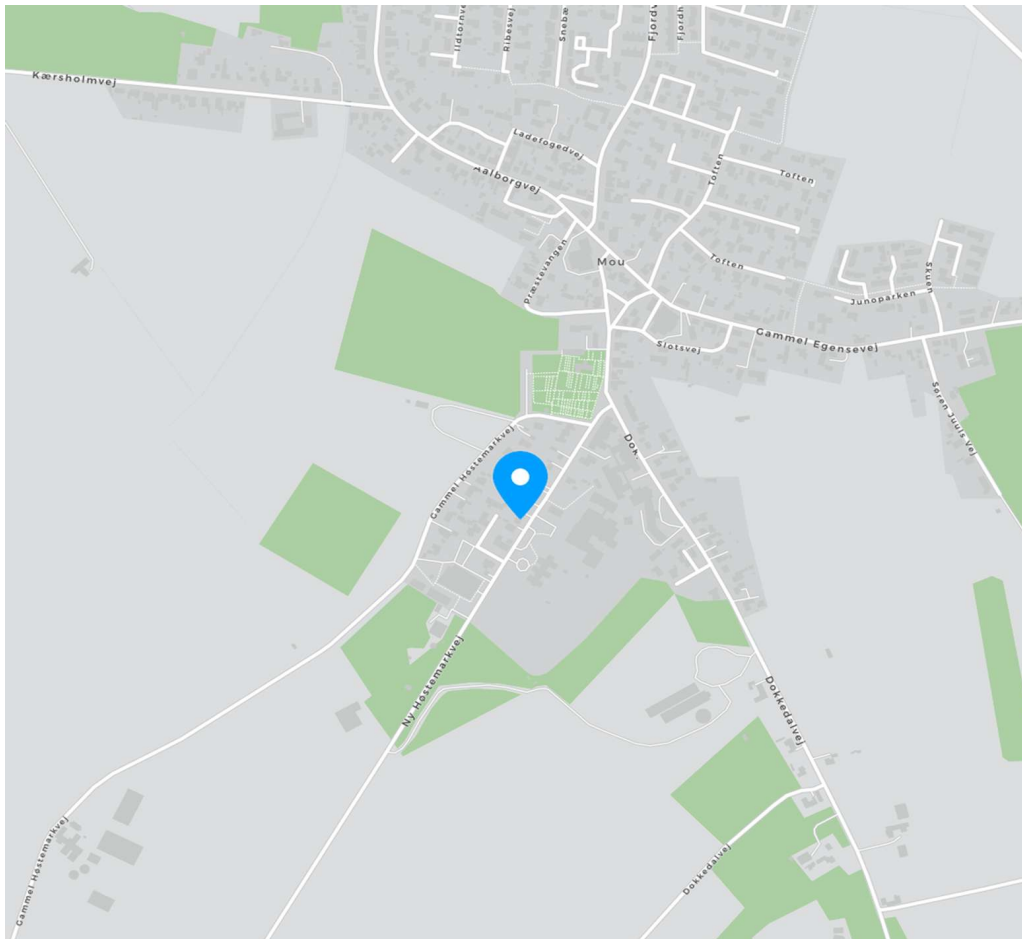




Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026





Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 4aq Mou By, Mou  
BFE-nr.: 3321133  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 958.000  
Grundværdi: 246.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 766.400  
Grundlag for grundskyld: 196.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 874 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 8.5.B2 - Ny Høstemarkvej m.fl.

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.



Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendomsforsikring i : Tjenestemændenes forsikring

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

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.920 Forbrug: 12.529 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn mrk "Rais"

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Vand: Alment 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.909	Kontantpris	kr.	1.175.000
Grundskyld	kr.	1.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rensningsanlæg - Spildevandsstik abb.	kr.	804	I alt	kr.	1.190.450
Rottebekæmpelse	kr.	221			
Husforsikring	kr.	6.445	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.423			

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.439 md. / 77.272 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.149 md. / 61.794 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: 01.06.2026

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: Ny Høstemarkvej 14, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 469-6262  
Ejerudgift/md.: kr. 1.369

Dato: 26.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 868.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 142.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 175.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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