

REAL



Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	328
Kontant	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.266	Grund m ²	7.790
Byggeår/ombygget	1940/2010	Energimærke	C + C

Sagsnr. **47426008**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026



Velkommen til Kærsholmvej 36 – en spændende og mulighedsrig ejendom

Her er vi kommet ud til åbne marker og frisk luft. Her får du en stor grund på 7.790 kvm og hele to boliger på grunden – begge godkendt til boligareal.

Kærsholmvej 36 indeholder 151 kvm bolig
Kærsholmvej 36B indeholder 177 kvm bolig

Her er der mulighed for at bo sammen to familier, udleje den ene eller begge boliger – eller blot boltre sig på en masse plads med to boliger. Begge boliger er istandsat i 2010, og varmes op med varmepumpe.

Udover de to boliger er der en garage på 43 kvm, et udhus på 138 kvm samt et udhus på hele 315 kvm. Så her er altså en masse plads at slå sig løs på.

Området byder på fantastisk natur, hvor du er tæt på bl.a. Lille Vildmose og Limfjorden. Der er desuden 3 km til Mou by, hvor der er Brugsen, folkeskole til 9. klasse og den hyggelige lystbådehavn. Byen har desuden et stærkt lokal- og foreningsliv.

Denne ejendom skal opleves, så book en fremvisning op oplev den med egne øjne.

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: Christian Andersen

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Køkken alrum



Alrum

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026



Repos



Disponibel



Disponibel



Repos



Repos



Repos

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026



Repos



Entré



Vaskerum



Trappe



Lade



Facade

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026



Udhus



Ejendommen



Ejendommen



Gårdsplads



Gårdsplads



Udsigt



Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
 Ejerudgift/md.: kr. 2.266

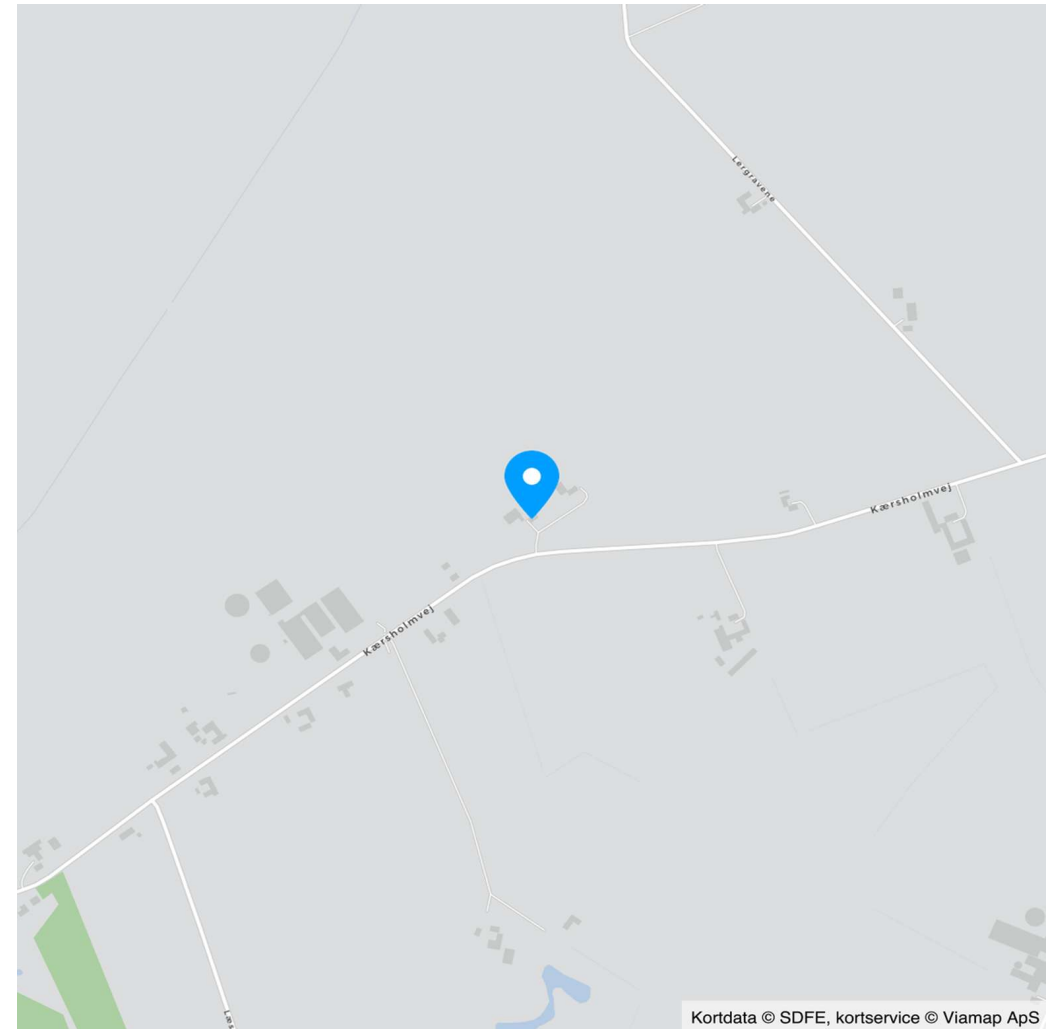
Dato: 16.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Nedlagt landbrug
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6r Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321254
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1940/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.283.000
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.826.400
Grundlag for grundskyld:	452.000

Arealer**

Grundareal:	7.790 m ²
Boligareal i alt:	328 m ²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	151 m ²
- heraf Anden bygning til helårsbeboelse	177 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	138 m ²
Udhus:	315 m ²
Garage:	43 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: 14.02.1951 - Dok om ekspropriation mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Kærsholmvej 36: El til opvarmning jf. energimærket er på 15.400 kr.

Kærsholmvej 36B: El til opvarmning jf. energimærket er på 20.400 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 + C



Adresse: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>
Ejendomsværdiskat	kr.	9.315
Grundskyld - Boligdel	kr.	3.345
Renovation	kr.	4.900
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	499
Husforsikring	kr.	9.134
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.192

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
I alt	kr.	2.529.350

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.

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: Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426008
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 16.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 745.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 226.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.: Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.283.000

Andre forhold af væsentlig betydning

Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 565.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for nedlagte landbrug

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.