



REAL

Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	79
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.228	Grund m ²	3.240
Byggeår/ombygget	1984/1999		

Sagsnr. **469-6355**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Skønt sommerhus i 2. række til Limfjorden.

Dette robuste og velbyggede sommerhus er beliggende i det attraktive sommerhusområde, Skellet, kun en køretur på ca 20 min fra Aalborg.

Highlights for ejendommen:

2. række til Limfjorden

79 m2 bolig, incl.indbygget udestue

16 m2 overdækket terrasse / 24 m2 Carport / 36 m2 udhus m værkstedshjørne etc.

Ca 25 m2 bådhus + 12 m2 brændeskur ikke reg. i BBR.

Stort grundareal 3.240 m2 - ugenert beliggende.

Huset er beliggende på stort grundareal, 3.240 m2 omkranset af høje bøge/grantræer i god blanding, så grunden virker særdeles charmerende. Velkommen indenfor til godt og praktisk køkkenafsnit i åben forbindelse til den rummelige stue der fremstår med robuste vægge i røde teglsten. Stuen har installeret brændeovn samt luft/luft varmepumpe. Fra stuen er adgang til rummelig udestue. Desuden er der fra stuen adgang til god overdækket terrasse, der kan anvendes en stor del af året. I huset findes 2 praktiske værelser samt godt badeværelse med bruseniche. Rundt huset findes ialt 3 terrasser så der altid vil være mulighed for at finde læ.

Til huset findes iøvrigt Carport , stort redskabshus med værksted etc. Desuden brændeskur samt bådhus bagest i haven. Disse 2 bygninger er ikke reg. i BBR og overtages i den foreliggende stand.

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: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Skønne terrasser rundt huset



Set fra haven



Køkken



Køkken



Stue

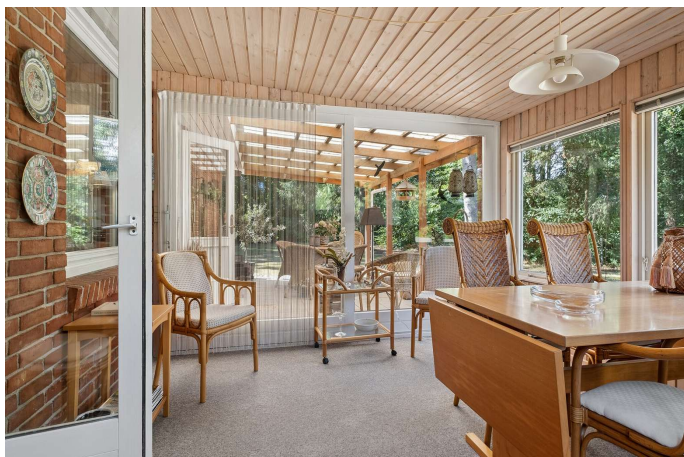


Stue

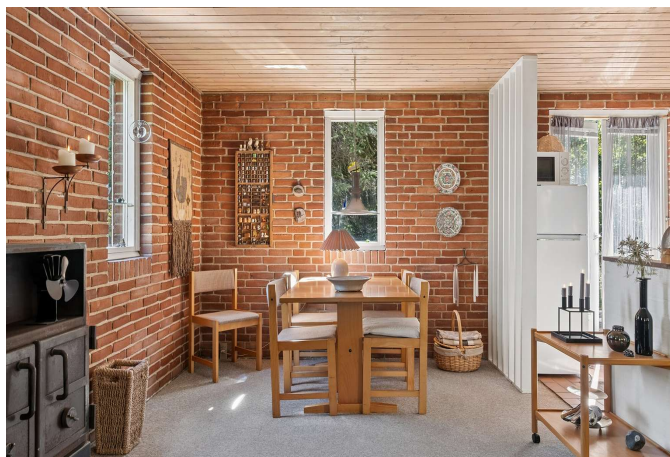
Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

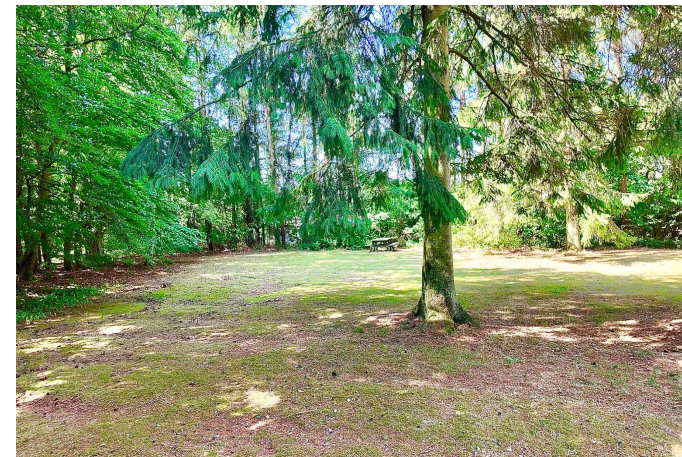
Dato: 10.08.2026



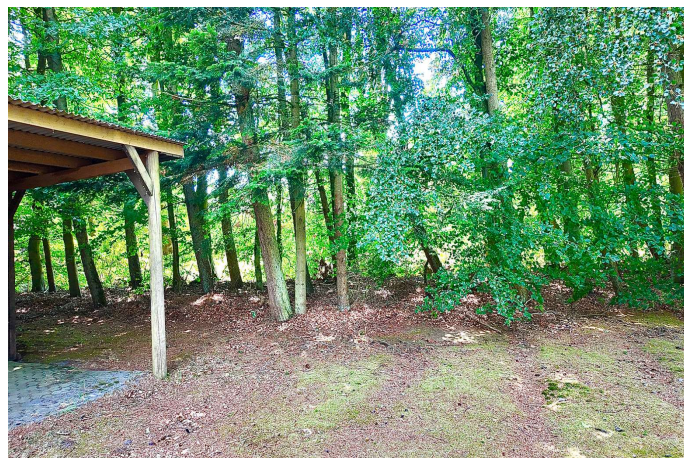
Parti fra østsiden af huset



Facade mod øst.



Stort grundareal 3.240 m2



Idyllisk miljø



Bådehus i bunden af grunden

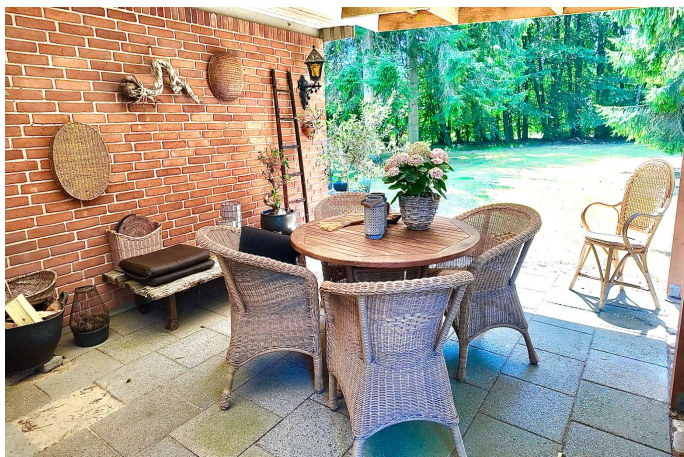


Brændeskur

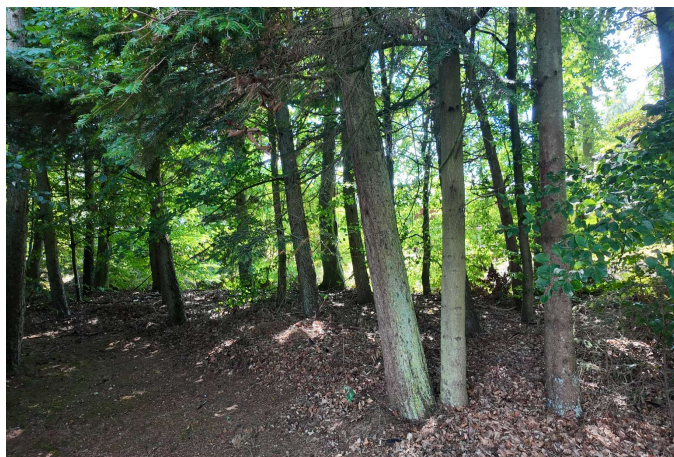
Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Skøn overdækket terrasse



Skovidyl



Set fra sydlige del af haven



Parti fra grunden



Parti fra grunden



Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Skønne lysninger på grunden



Nordlig facade



Rummeligt udhus + Carport



Set fra haven



Set fra haven

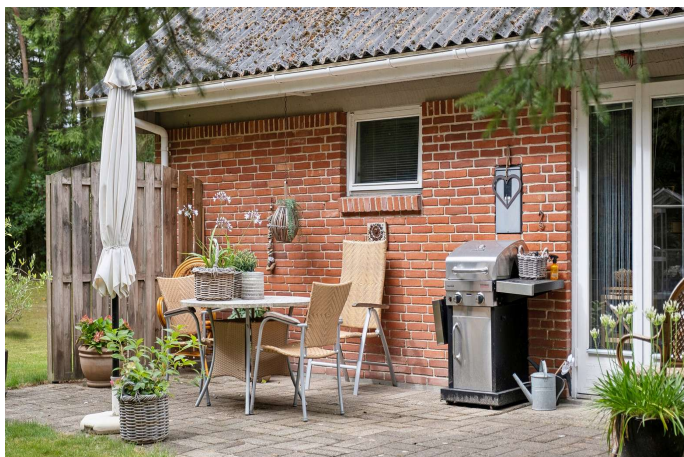


Set fra haven

Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026

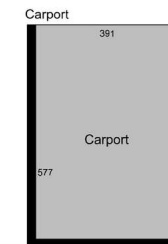


Set fra haven

Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

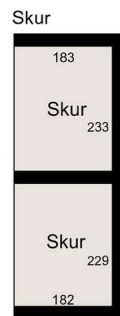
Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

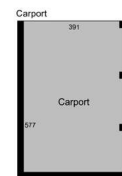
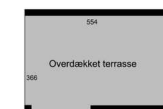
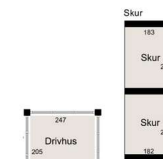
Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Loft



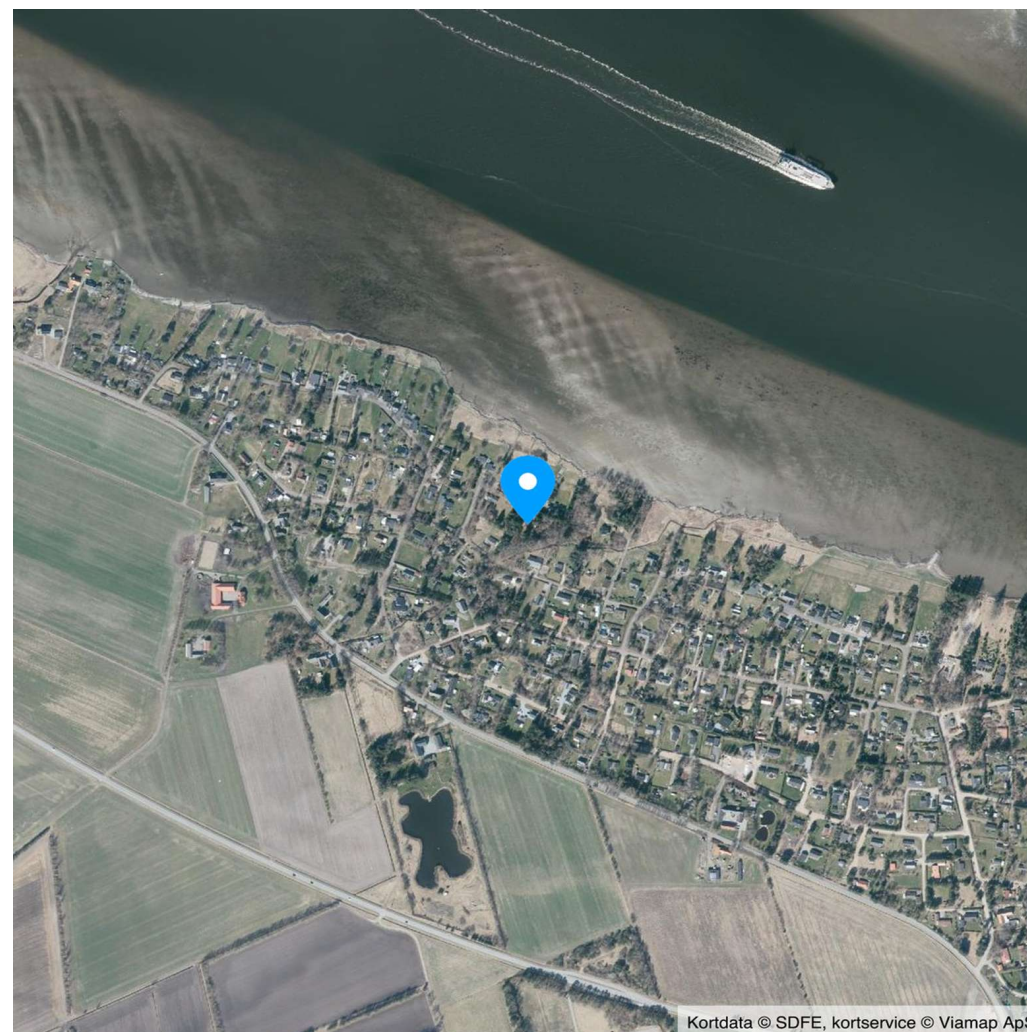
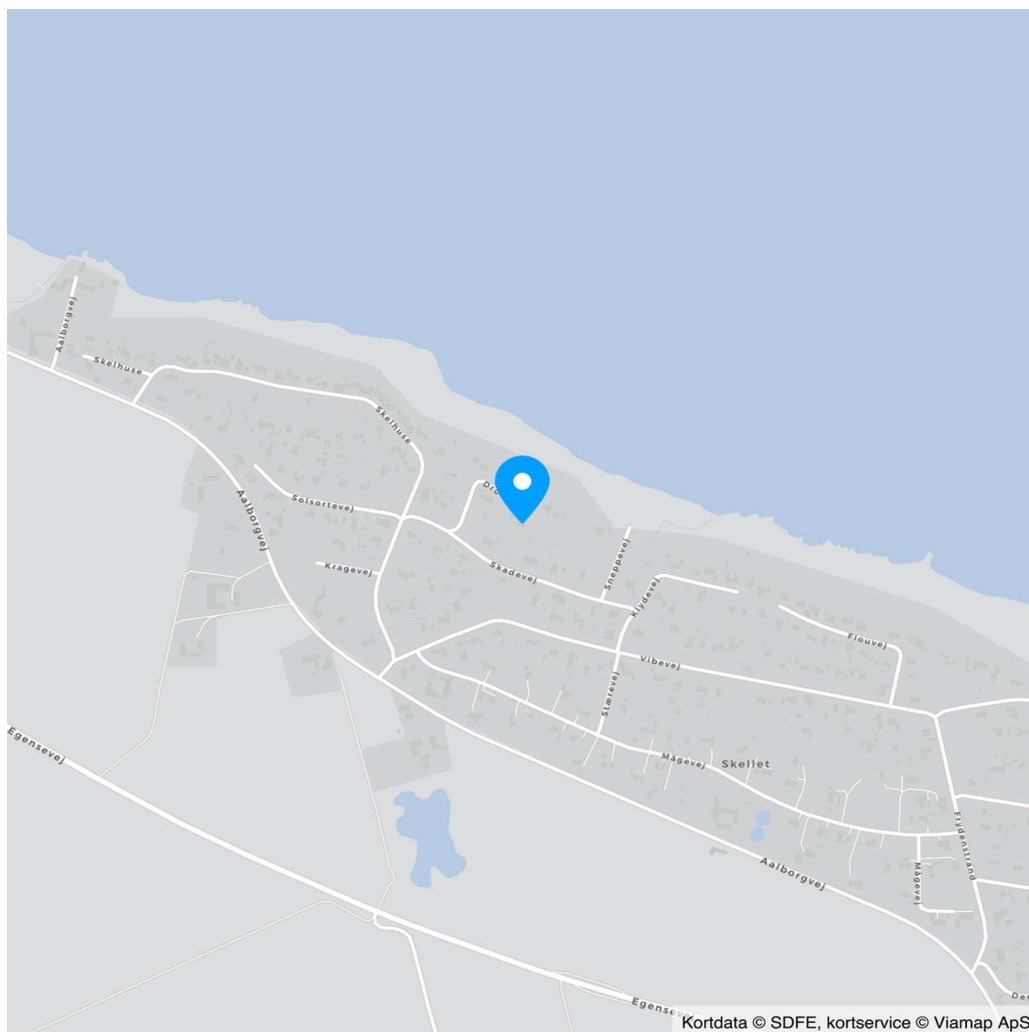
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026





Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3as Skellet By, Mou
BFE-nr.: 3320774
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1984/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 764.000
Grundværdi: 173.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 611.200
Grundlag for grundskyld: 138.400

Arealer**

Grundareal: 3.240 m²
Boligareal i alt: 79 m²
Øvrige arealer:
Garage: 39 m²
Carport: 24 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:

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

Alt møblement, havemøbler etc. medfølger (med få undtagelser) . Desuden medfølger alle på ejendommen væren-
de haarde hvidevarer.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgssopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
 Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.117	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.024	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Ejendomsbidrag (Rottebekæmpelse)	kr.	195	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	909.250
Nordværk	kr.	3.402	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.		
Aalborg forsyning	kr.	1.200			
Husforsikringspræmie privatsikring	kr.	4.800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.738		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.042 md. / 60.507 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.019 md. / 48.225 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: 09.07.2026

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: Drosselvej 4, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6355
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 10.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 530.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Blegageren Grundejerforening

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 - 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