

REAL



Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.257	Grund m ²	735
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6245**

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: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026



Velkommen til Gl. Egensevej 9a - Centralt i Mou by. Denne velpassede og velindrettede villa er beliggende midt i Mou by tilbagetrukket fra hovedgaden , ugenert for omgivelserne på 735 m2 veludnyttet grundareal.

Highlights for ejendommen:

96 m2 velindrettede m2

3 gode værelser

God varmeøkonomi

Ugenert beliggenhed tilbagetrukket fra gaden

Muret garage.

Man tilgår ejendommen via god og bred granitbelagt indkørsel. Ejendommen består af gulstens villa samt tilhørende gulstens garage.

Villaens facade er som nævnt gule teglsten med tagdækning i rødt eternit.

Velkommen indenfor til rummeligt bryggers med bryggersbord, samt vaskesøjle. Derfra adgang til fordelingsgang med passage til de 2 af villaens 3 værelser. Husets badeværelse fremtræder indbydende og i flot stand, med nyere bademiljø samt bruseniche mv.

Fra fordelingsgangen er adgang til villaens skønne og lyse stue , der har godt lysindfald fra de store sydvendte vinduespartier, der også indeholder terrassedør så man har adgang til den gode terrasse. Stuen er opdelt med både spise - og opholdsafdeling.

Fra stuen er adgang til husets køkken, med lyse elementer og spiseplads. Villaens

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: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026





Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

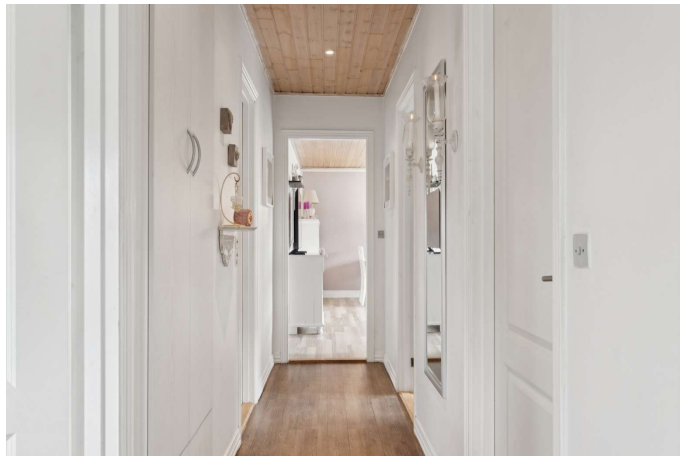
Dato: 05.04.2026



Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026

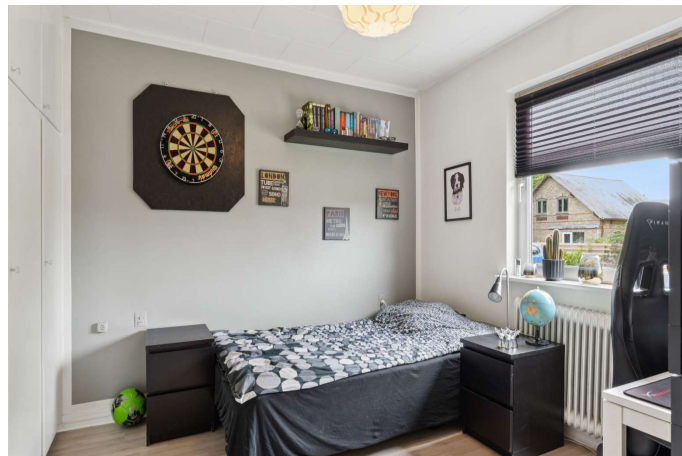
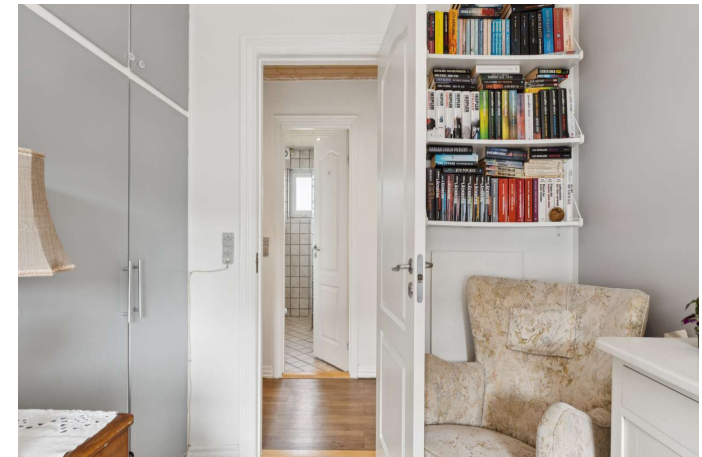




Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026

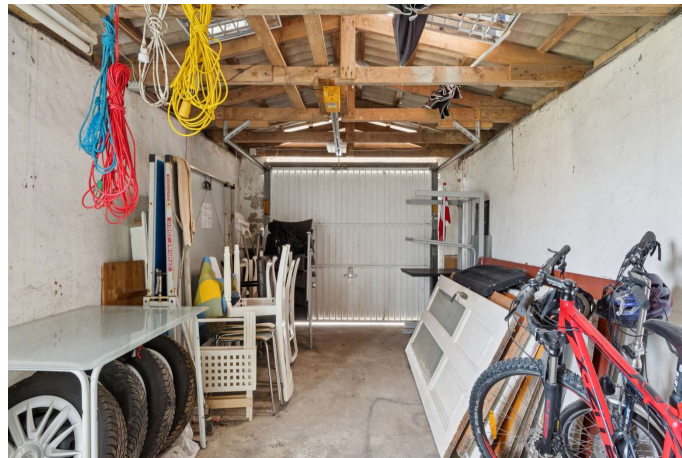




Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026





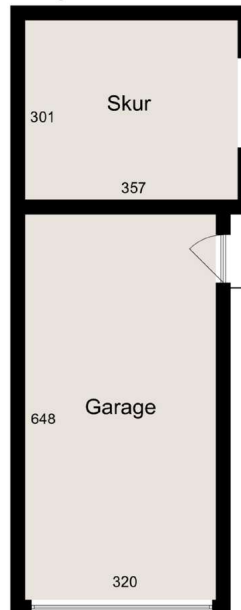
Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026



Garage



Stueplan





Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026



Arbejdsværelse

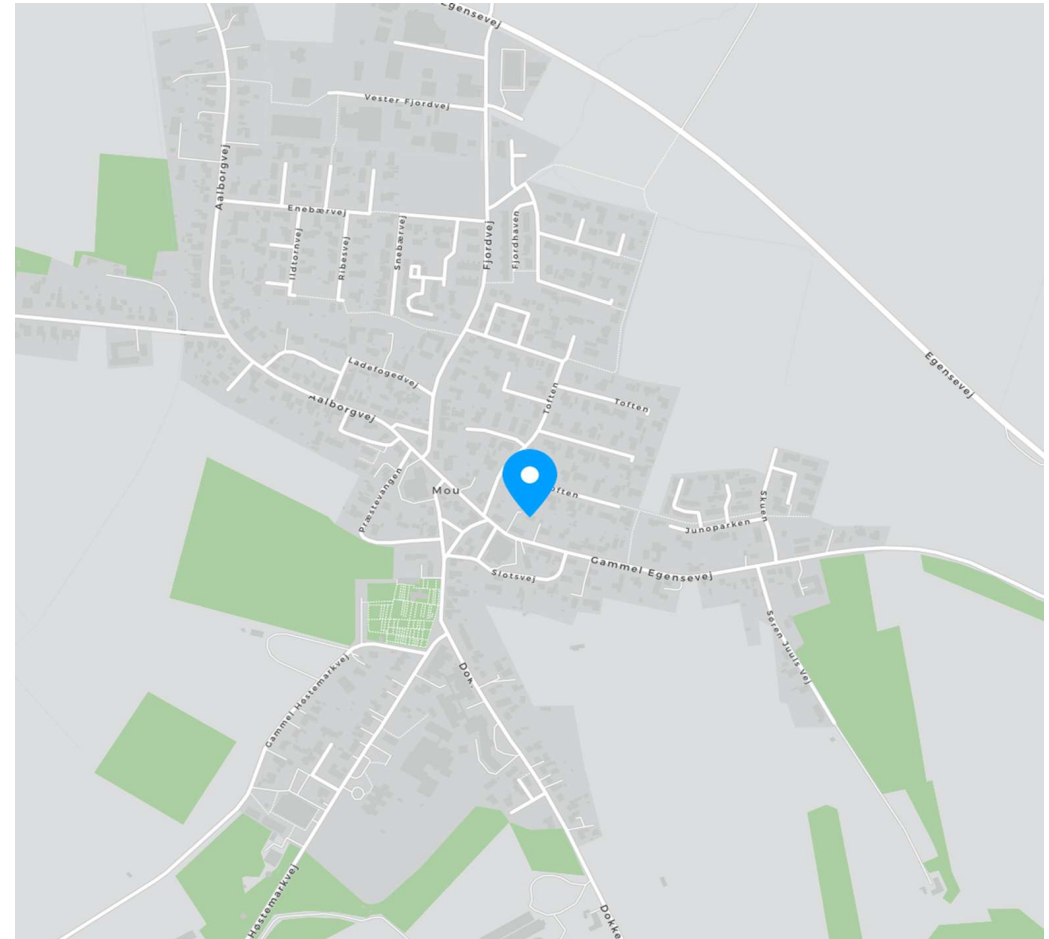
Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026



Lager

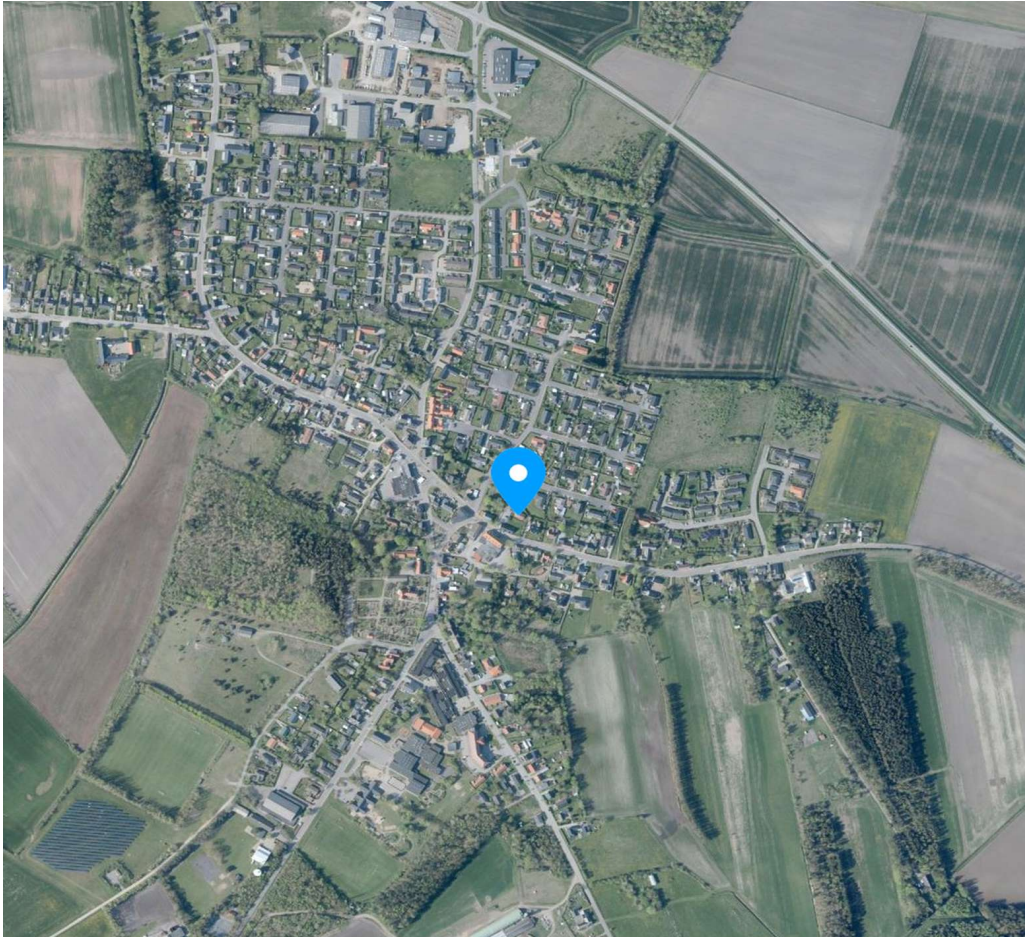




Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026





Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3q Mou By, Mou
BFE-nr.: 3321049
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 849.000
Grundværdi: 314.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 679.200
Grundlag for grundskyld: 251.200

Arealer**

Grundareal: 735 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Garage: 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

- Nr. 1: 20.10.1965 - Dok om fællesadgangsvej og om fællesareal mv
- Nr. 2: 28.10.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

Tilbehør:

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

GORENJE Køle/fryseskab - Opvaskemaskine mrk ELECTROLUX - Komfur, mrk VOSS - Emhætte mrk. ECOLINE - Vaskemaskine mrk. BOSCH - Tørretumbler mrk BLOMBERG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026

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: Ejendomsforsikring i : Privatsikring Police nr 911 199 0082

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Rådskaade / Udvidet vand / Stikledninger, skjulte rør og kabler, glas og sanitet.

Årlig præmie kr 5.412 -

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.570 Forbrug: 11.545 Kwh

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er jvf. dokumentation fra ejers forbrug fra 01.07.2024 - til 30.06.2025.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.464	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.859	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.104	I alt	kr.	902.250
Rensningsanlæg	kr.	1.300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Husforsikring	kr.	5.215			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.087			

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 4.963 md. / 59.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.968 md. / 47.620 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gl. Egensevej 9A, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6245
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.04.2026

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

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