

REAL



Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	198
Kontant	1.448.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.758	Grund m ²	796
Byggeår/ombygget	1977/2006	Energimærke	B

Sagsnr. **469-6174**

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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026



Velkommen til denne skønne og velpassede villa på Ildtornvej 10 i Mou. Mou by er beliggende kun et kvarters kørsel fra Aalborg, og er en populær oplandsby til Aalborg, med masser af muligheder for et godt netværk, for hele familien. Mou er omgivet af skønne naturområder, hvor der både er skov/naturområder man kan færdes i, samt mulighed for vandsport og sejlsad i forbindelse med Mou havn der ligger ca 1,5 km nord for byen. Denne villa har plads til den store familie, og med sine 198 m² bolig og 77 m² dobbeltgarage med værkstedsplads etc. giver det mulighed for at udfolde sig på flere fronter. Du træder ind i en lys og rummelig Hall/for-gang, med kvartsvingstrappe til 1. sal, samt adgang til godt og rummeligt gæstetoilet. Fra entreen er adgang til husets særdeles rummelige stue med både spiseafdeling og opholdshjørne - og derudover udgang til gårdhaven der er ugenert centralt på grunden. Stuen har desuden åben forbindelse til det skønne køkken/alrum med masser af godt lysindfald og plads til at familien kan samles i spiseafdelingen. Husets bryggers er ligeledes rummeligt med skabe og vaske/tørremaskiner. Omfattende teknikafdeling i bryggerset giver godt overblik over husets styring. Bemærk: Der er gulvvarme i hele stueplan. Fra køkken/alrummet er adgang til stor sydevendt havestue med klinkegulve og gulvvarme - særdeles godt lysindfald og hvor man kan forlænge sommersæsonen. Fra entreen er som tidligere nævnt, trappe til 1. sal, der rummer stort repos med kontorhjørne, 3/4 gode værelser, hvoraf det ene værelse kan opdeles så der i givet fald bliver 4 værelser. På 1. salen er desuden stort badeværelse med klinkegulve m varme, bruseniche samt stort bademiljø. Fra det sydlige værelse er udgang til svalegang der er lukket med glaspartier. Ejendommen opvarmes via fjernvarme fra byens varmekilde. Særdeles energikøkonomisk villa, hvor ejer seneste år har betalt kr 11.800 for opvarmning af boligen. -Ejendommens garage er på hele 77 m² og er løbende forbedret og fremstår med mulighed for plads til 2 biler, lille værksted, depotrum mv. I forbindelse med garagen er etableret overdækket terrasse, der ligger helt ugenert for omgivelserne inde i haveanlægget. Ejendommen har flere terrasser, så der er masser af muligheder for at flytte sig efter solen. Villaen er fra 2006 renoveret på masser af fronter, derunder nye varmeinstallationer, elsystemer etc. samt iøvrigt forbedringer på interieret.

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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

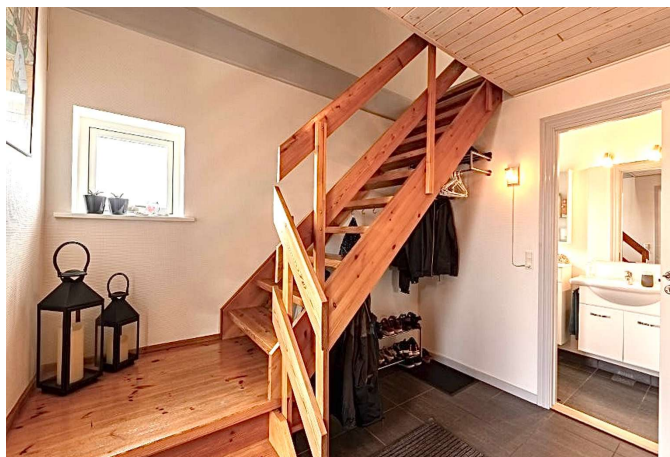
Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

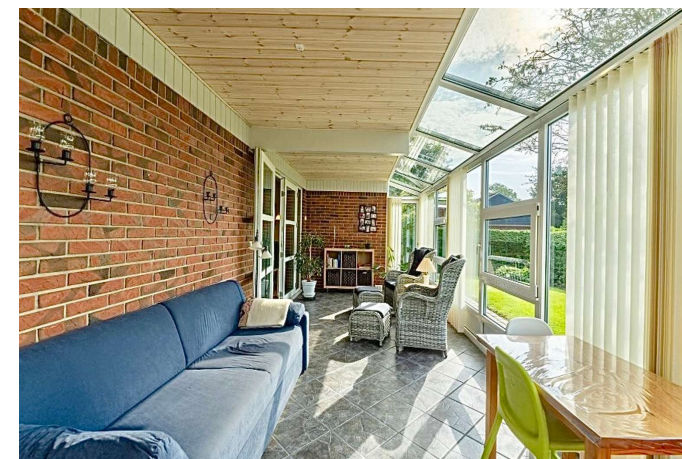
Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

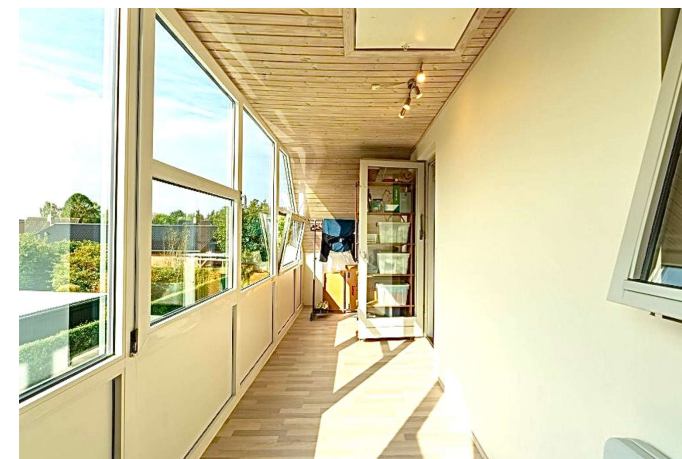
Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

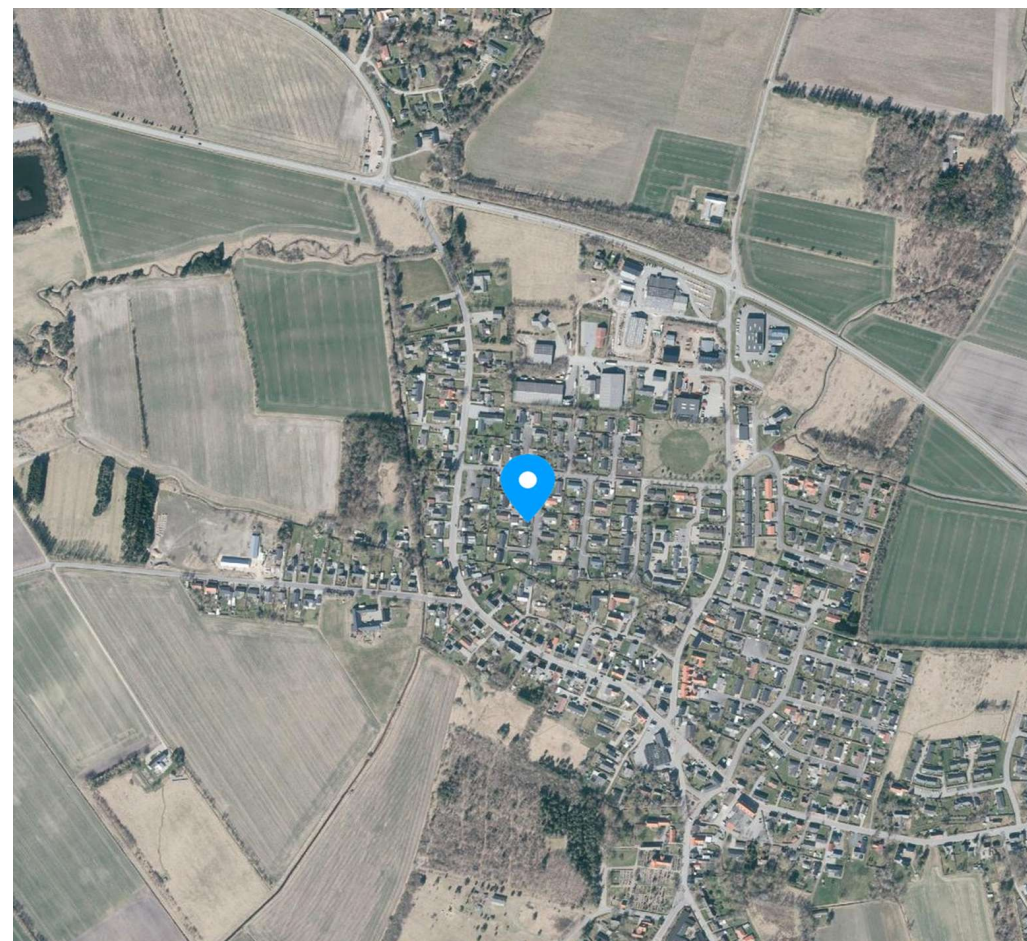
Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

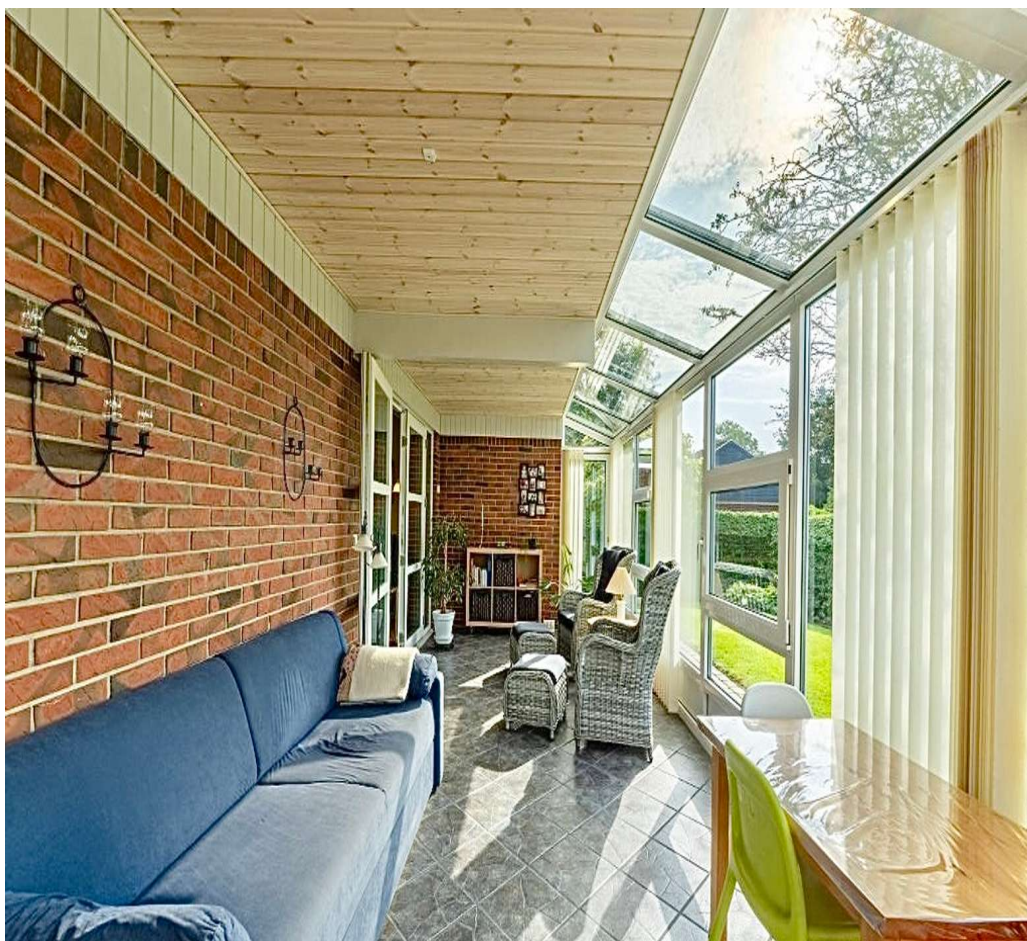
Dato: 05.10.2026



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026





Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4aø Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321142
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.775.000
Grundværdi:	384.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.420.000
Grundlag for grundskyld:	307.200

Arealer**

Grundareal:	796 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	77 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: 15.02.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, carport/garage mv, fællesareal, ejerlav mv
- Nr. 2: 19.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

Tilbehør:

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

Kogeplader , Ovn , Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Emhætte samt tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendomsforsikring i : IF Forsikring Police nr 411187558

Dækning omfatter : 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.: 11.800 Forbrug: 16.303 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Fjernvarme afregnes i 11 rater af kr 990 / md.

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

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



Adresse: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
 Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.242	Kontantpris	kr. 1.448.000
Grundskyld	kr.	2.273	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.550
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr. 1.458.550
Grundejerforening	kr.	650	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.	
Rensningsanlæg	kr.	976		
Rottebekæmpelse	kr.	197		
Husforsikring	kr.	6.262		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.100		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.211 md. / 98.531 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.569 md. / 78.832 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ildtornvej 10, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 469-6174
Ejerudgift/md.: kr. 1.758

Dato: 05.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 750.000
Nr. 4: hovedstol kr. 347.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Ejerlauget Maaen

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.
- Skovejeendomme.
- 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