

REAL



## Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>89</b>
Kontant	<b>845.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.230</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.552</b>
Byggeår/ombygget	<b>1967/2009</b>		

Sagsnr. **469-6324**

**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: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026



Rummeligt og præsentabelt sommerhus i Frydenstrand området, Mou med kun 15 min kørsel til Aalborg. Dette sommerhus fremtræder i fin stand, er tilbygget i 2009 og har et bebygget areal på 128 m<sup>2</sup>, heraf 39 m<sup>2</sup> rummelig carport samt boligareal på hele 89 m<sup>2</sup>. Udover førnævnte er der 26 m<sup>2</sup> overdækket terrasse mod syd. Huset er opført i træbeklædning med tagdækning i sort betontegl. Beliggende på stort grundareal på 1.552 m<sup>2</sup>, henliggende som rektangulært areal i græs. Til huset hører lille skur til have-møbler etc.

Velkommen indenfor til rummeligt bryggers med bryggersbord samt vaskesøjle. Fra bryggers er adgang til det ene af de 3 værelser. Adgang til det skønne, rummelige og præsentable køkken med masser af bordplads. Stort soveværelse med skabe. Rummelig vinkelstue med stort skydedørsparti til den sydvendte have med overdækket, flisebelagt terrasse. I stuen er installeret brændeovn, der er centralt placeret og tilkoblet stålskorsten. Det sidste af de 3 værelser/køjerum tilgås fra stuen. I forbindelse med køkkenet findes stor spiseafdeling.

Som tidligere nævnt, findes 39 m<sup>2</sup> overdækning/carport i forbindelse med indgangen til huset. Huset er under tilslutning til offentlig kloak. Huset er tilmeldt udlejning.

Frydenstrand sommerhusområde ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver området. Kun ca 400 m fra huset mod nord ligger Limfjorden med Mou Havn - og mod syd er der kun 5 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 Elgeresvat 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,

### 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: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026



Rummelig bryggers / forgang



Et af de 3 værelser



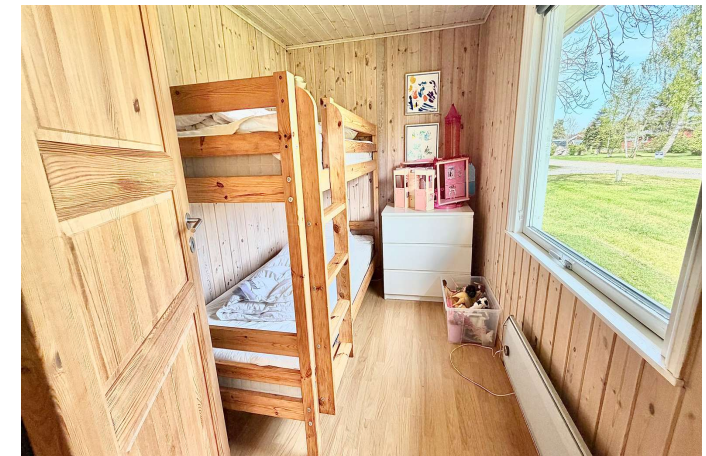
Godt badeværelse med bruseniche



Godt køkkenafsnit



Parti fra den lyse og rummelige stue



Køjerum

Adresse: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026



Parti fra stuen med kik mod den overdækkede terrasse.



Stueparti



Køkken/alrum



Stort soveværelse med skabe



Det rummelige køkken

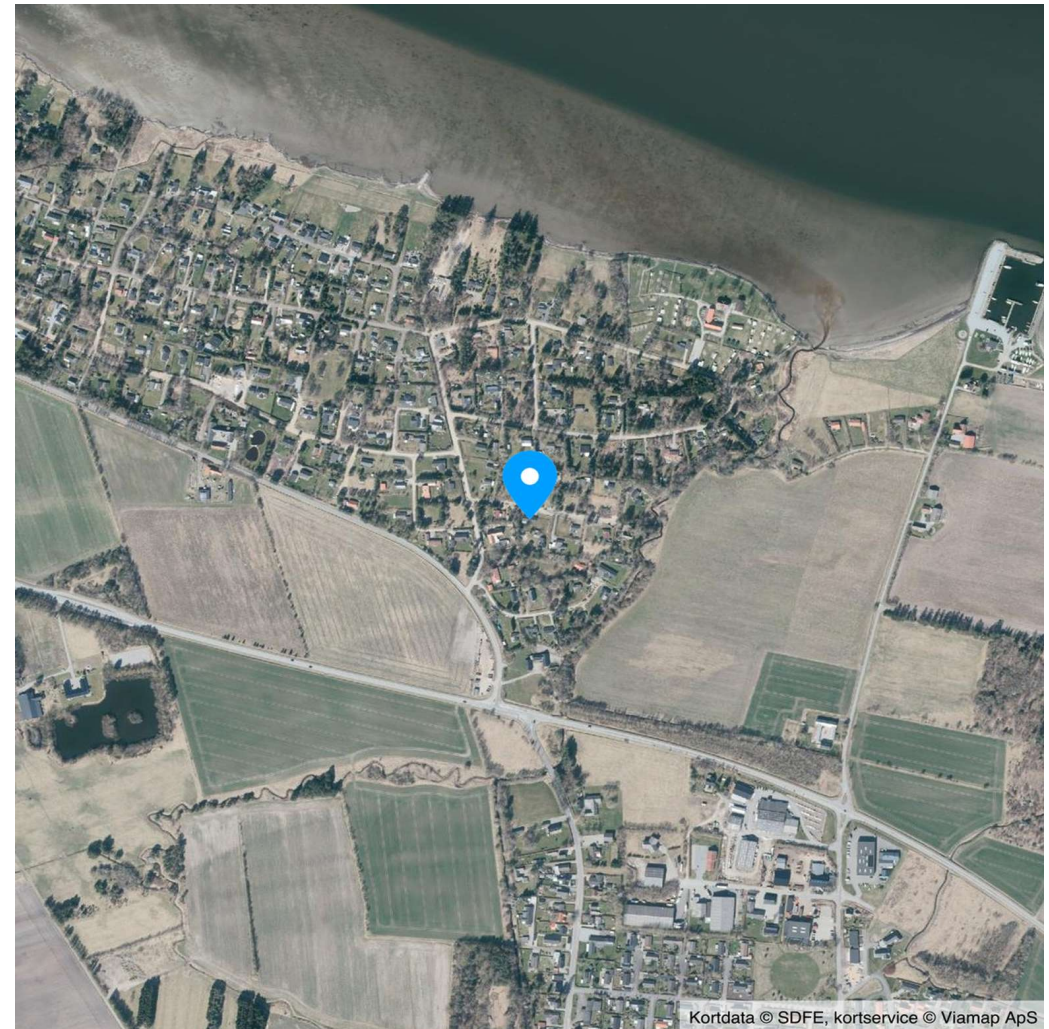
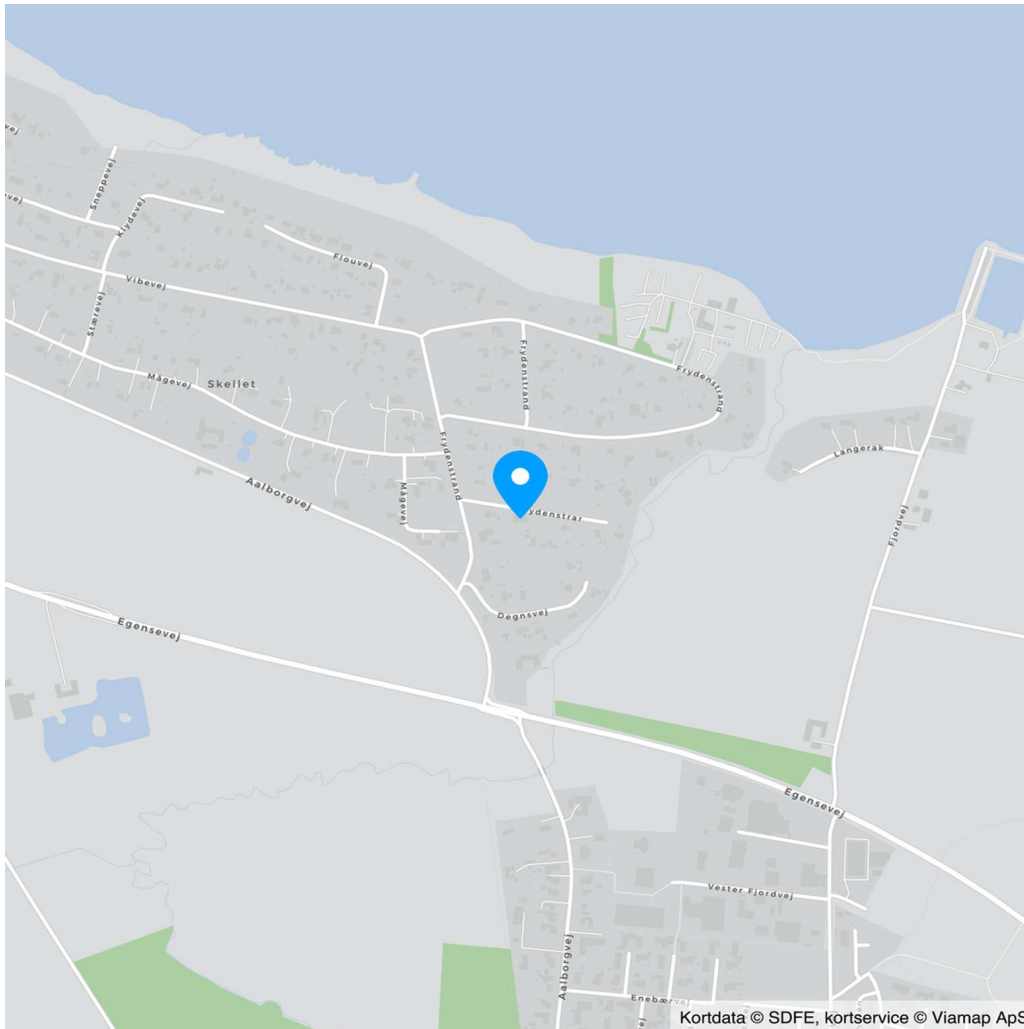


Den brede Carport

Adresse: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026





Adresse: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 7ao Mou By, Mou  
BFE-nr.: 3321300  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1967/2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 741.000  
Grundværdi: 149.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 592.800  
Grundlag for grundskyld: 119.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.552 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 89 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 39 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 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende haarde hvidevarer og møblement

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: bortset fra sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.023	Kontantpris	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	882	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Nordværk renovation	kr.	2.980	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Aalborg Forsyning Stikledningsafgift	kr.	1.100	I alt	kr.	858.950
Ejendomsbidrag ( Rottebekæmpelse )	kr.	195			
Vejlagskontingent	kr.	1.080	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.		
Forsikringspræmie	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.760		

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 4.777 md. / 57.320 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.808 md. / 45.692 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: 30.04.2026

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: Frydenstrand 10, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 469-6324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.230

Dato: 12.05.2026

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. 675.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 64.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Forening/laug**

Navn: Frydenstrand Vejlag Henning Larsen  
Pligt til medlemskab: Ja

# 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