

REAL



Toften 32, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	171
Kontant	1.950.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.734	Grund m ²	1.072
Byggeår/ombygget	1979/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6280**

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Velkommen til attraktive "Toften" i Mou. Denne flotte og særdeles velpassede villa , ligger i bunden af lukket vænge i Mou by. Villaen er i særdeles god stand , og kvalitetsbyggeri fra 1979 m2 med tilbygning i 1998. Villaen ligger , som nævnt, ugenert i bunden af stikvej i kvarteret med høje hække rundt ejendommen, så man færdes ugenert for omgivelserne. Ejendommen fremstår absolut indflytningsklar. Opført i røde tegl med tagdækning i eternit. alt i fin stand. Ejendommen har et stort haveanlæg og med de store flisearealer rundt ejendommen vil det altid være muligt at finde læ eller sol, i de tidspunkter hvor det kan være aktuelt.

Highligts for denne kvalitetsvilla:

Tidløs planløsning

Ugenert beliggenhed i bund af lukket vænge.

Gode flisebelagte terrasser.

2 store badeværelser

4 værelser.

Muret garage.

Velkommen indenfor til et godt lyst bryggers med lysgrå klinkegulve, bryggersbord og vaskesøjle. Derfra videre til det flotte, åbne køkken, med spiseafdeling og halvmur malet i antrazitgrå, der giver god virkning som kontrast til det lyse layout. Ind til den store lyse stue. Køkkenet er i lyse elementer og fremtræder i god stand. Den store lyse stue har både en stor spiseafdeling samt en ekstraordinær stor opholdsafdeling i tilbygning fra 1998. Tilbygningen har store glaspartier og der er loft til kip i denne tilbygning. Dette giver en utrolig fin virkning. Fra stuen er adgang til den skønne syd/

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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026





Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026





Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026





Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

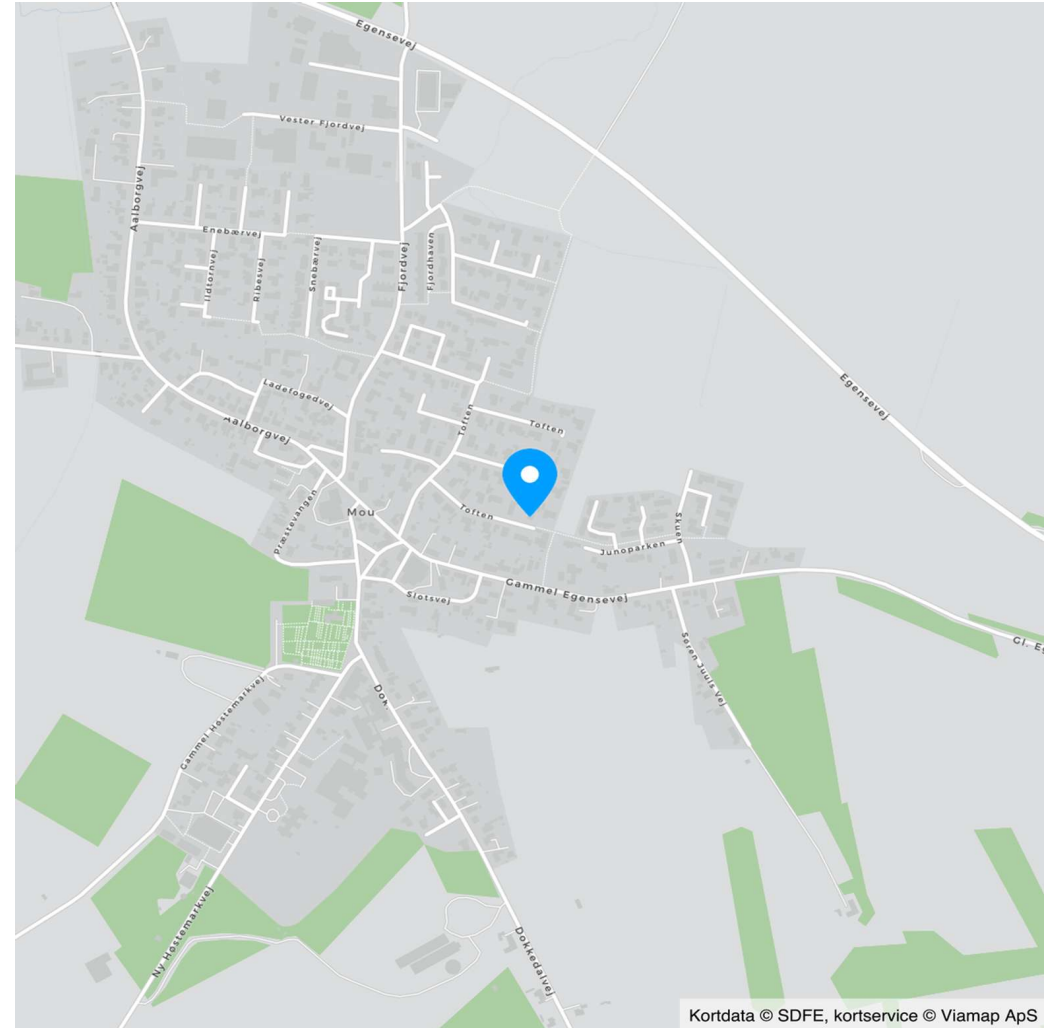
Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Indendørs

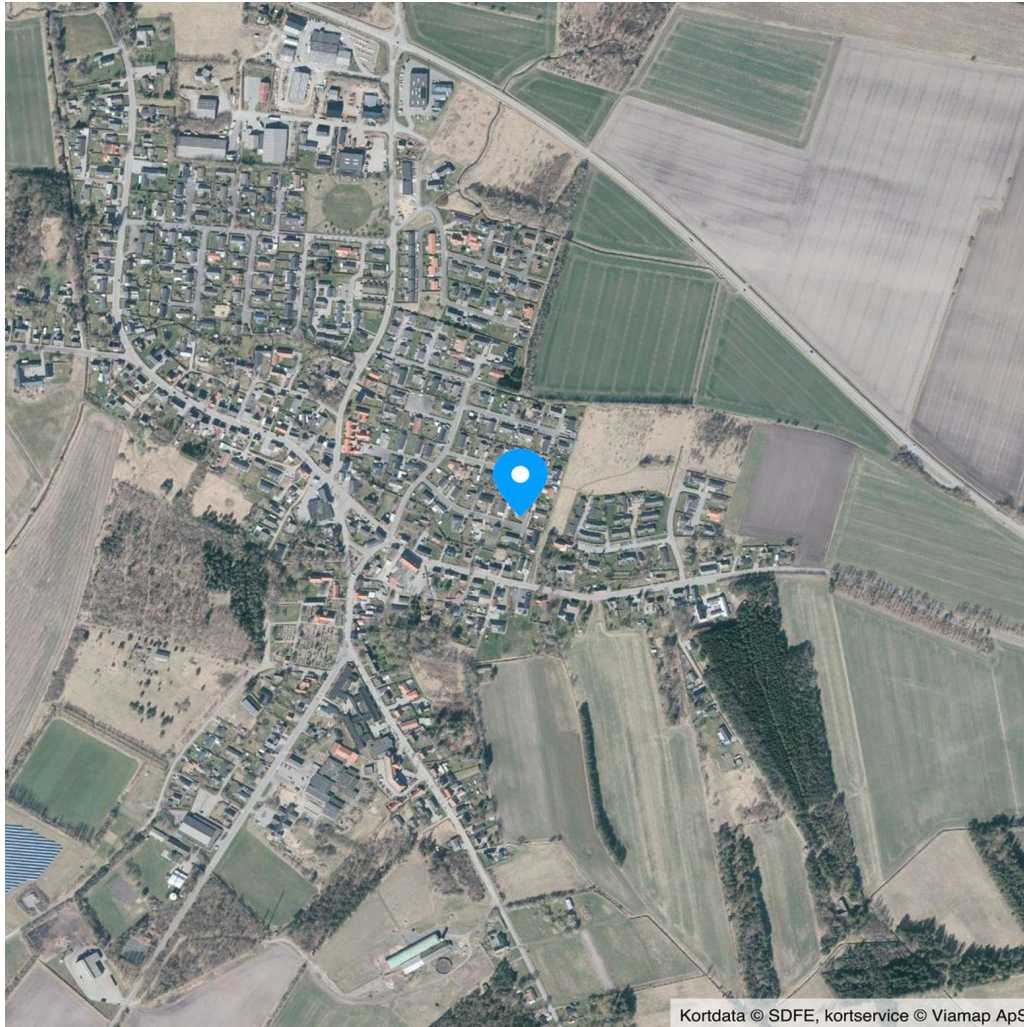




Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 10ak Mou By, Mou
BFE-nr.: 3321392
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1979/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.898.000
Grundværdi: 421.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.518.400
Grundlag for grundskyld: 336.800

Arealer**

Grundareal: 1.072 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 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 8.5.B1 - Mou By

Tilbehør:

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

Komfur VOSS induktion årgang 2019 - Køleskab mrk GRAM årg. 2012 - Skabsfryser mrk. SIEMENS 250 L årg 2010 - Opvaskemaskine mrk SIEMENS årg 2016 - Vaskemaskine mrk. MIELE W 1613 årg 2011 - Tørretumbler mrk. MIELE WP årg. 2019.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendomsforsikring i : Alm. Brand Forsikring

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp, insekt og Rådskaede, Udvidet vandskade / Stik-
ledninger, skjulte rør og kabler, skader efter skadedyr,

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Årlig præmie pt. Kr 6.250 -

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.101 Forbrug: 15.043 KWH

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Opgørelsen vedr. fjernvarme er det faktuelle forbrug jvf. bilag fra varmeværket. Der er installeret nyt
unit i 2017.

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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning . Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Den angivne ejen-
domsværdi er 2022 vurderingen.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedk-
ommende.



Adresse: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.744	Kontantpris	kr.	1.950.000
Grundskyld	kr.	2.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Renovation	kr.	3.170	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Rensningsanlæg	kr.	952	I alt	kr.	1.972.050
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Husforsikring	kr.	6.250	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.803			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.697 md. / 128.364 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.557 md. / 102.678 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: Toften 32, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 469-6280
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 04.04.2026

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