

REAL



Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.510	Grund m2	800
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6243**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Enebærvej 19 i Mou. Velpasset eenejersvilla i lukket vænge i den vestlige del af Mou by. Villaen fremstår i rødflammede teglsten og tagdækning i eternit. Villaen fremstår overvejende i original stand, dog med løbende forbedringer på flere punkter. Skøn ugenert og lukket have med terrasser og små oaser, så man altid kan finde læ.

Velkommen indenfor til praktisk bryggers med vaskemaskine og bryggersbord. derfra adgang til husets køkken, med spiseafdeling. Husets entre er rummelig med fordelingsgang til husets øvrige rum. Vindfang med garderobe. Husets gæstetoilet er særdeles rummeligt og der er evt. mulighed for at etablere bruseniche. Husets badeværelse tilgås fra det store soveværelse. det primære badeværelse har både bruseniche og badekar. Soveværelset er indrettet med både skabsvæg og 2 ekstra skabe. Huset har ialt 3 værelser (Tidligere har der været 4 værelser, men ejer har ændret dette - som kan tilbageføres.) Husets 2 øvrige værelser har en god størrelse. Husets stue er særdeles rummelig med installeret brændeovn mrk. "Terma-Tec" årg. 2021. Denne er dog det seneste år brugt meget begrænset.

Stuen har adgang til den gode vestvendte terrasse, via skydedørsparti udskiftet 2015. Stuen har trægulve årg 2009. Gulvbelægning i soveværelse og gang er trægulve årg. 2001. Værelsesgulve er laminat årg ca 2019.

Som nævnt er udgang fra stuen til gode vestvendte terrasser der er omkranset af høj bevoksning der gør ophold ugenert. I den nordlige del af haveanlægget er etableret køkkenhave med højbede etc.

Til ejendommen hører integreret garage/carport med tilhørende godt og isoleret redskabsrum/værksted etc. hvor også teknik findes.

Husets primære opvarmning er fjernvarme. God økonomi. Seneste års udgift hertil er kr 11.000 -

Der foreligger Tilstands og elrapport med begrænsede anmærkninger. **God energiklassificering i energimærket " C "**

Vedr. anmærkninger i Elrapport. : Disse er udbedret.

Fortsættes....

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: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025

Mou by ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for børnefamilier - gode skole - og børnepasningsforhold, gode sportsanlæg og mulighed for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver byen. Kun ca 1,5 km mod nord ligger Limfjorden med Mou Havn - og mod syd er der kun 3 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 Elgerservat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. LILLE VILDMOSE CENTRET er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. MASSER AF SKØN NATUR!

Gå ind på hjemmesiden: www.lillevildmose.dk, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025



Bryggers



Køkken



Spisestue



Gang



Stue



Stue

Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Lager

Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025

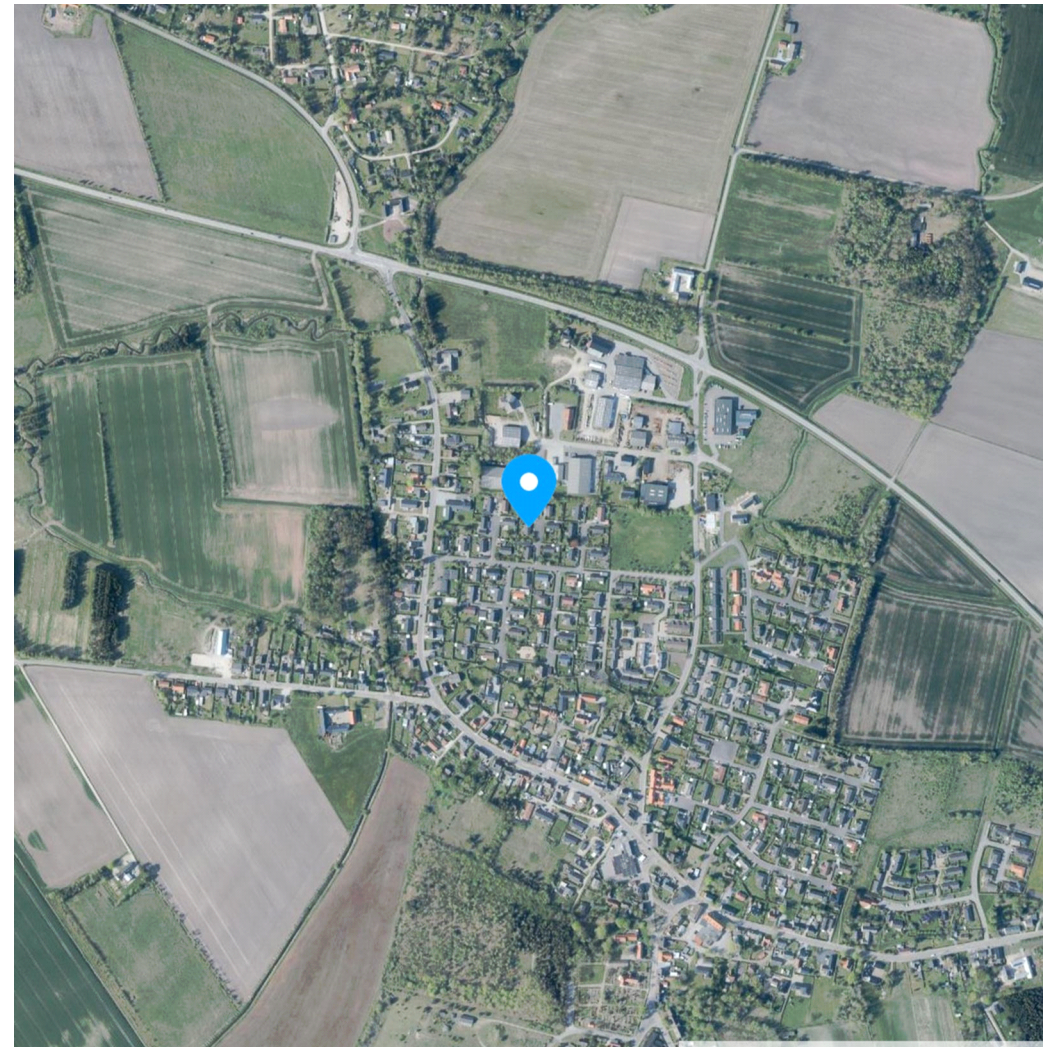
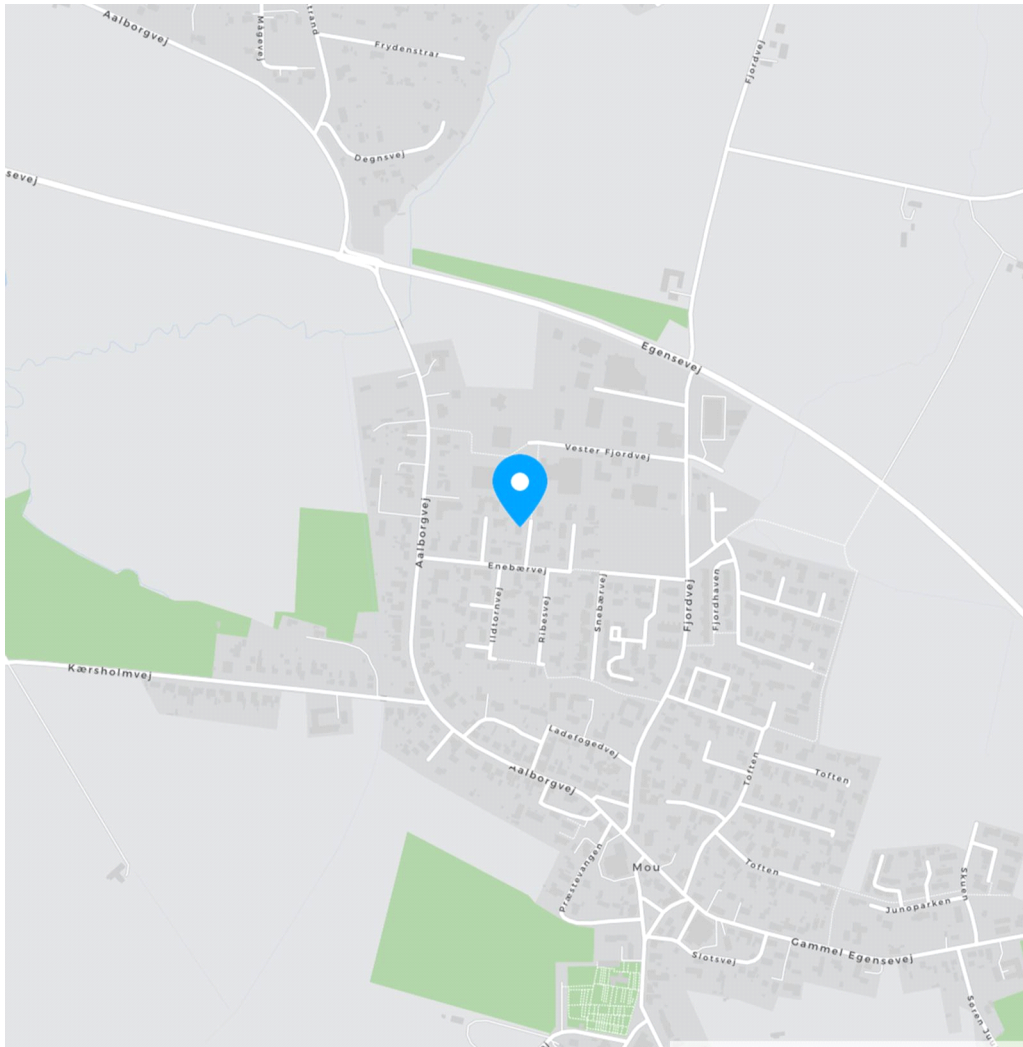


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025





Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 cc Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321171
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Mou vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	19 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.02.1974 lbnr. 937772-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
carport/garage, fællesareal, ejerlav mv Filnavn: 76_F-A_626

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.258.000 kr.
Grundværdi:	324.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.006.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	259.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk VOSS induktion årg 2019 - Opvasker SIEMENS årg 2022 - Køle/fryseskab WHIRLPOOL årg 2022 - Emhætte -
Vaskemaskine BOSCH årg ca 2020.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lærerstandens Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.096 Forbrug: 16.351,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn årg 2021
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.! Fjernvarmekonsum betales med kr 920 a conto pr måned.

Fjernvarmeunit udskiftet 2017 - Veksler udskiftet 2023 med 5 års Garanti.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.133	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.930	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.300		kr.	1.010.772
Grundejerforening	kr.	500	I alt		
Skorstensfejning	kr.	1.206	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rensningsanlæg	kr.	1.300	udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	175			

Ejerudgift i alt 1 år

18.119

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.422 md./ 65.061 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.332 md./ 51.990 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Enebærvej 19, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6243
Ejerudgift/md.: kr. 1.510

Dato: 25.09.2025

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Maaen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Lærerstandens Brandforsikring Polce nr 41000L5407962/019**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Råd , Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler

Årlig præmie for 2025 - 4.545,75

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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.