

REAL



Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.163	Grund m2	364
Byggeår/ombygget	1920/2002	Energimærke	D

Sagsnr. **469-5931**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025



Beskrivelse:

Centralt i Mou by ! Dette charmerende og velindrettede byhus ligger i den centrale del af Mou by, og fremstår i meget god stand, løbende renoveret. Facade i pudset/ malet. Vinduer / døre i plast/termo. Tagdækning i sorte betontagsten årg. 2002. Villaen ligger på en nem og rimelig vedligeholdelsesvenlig grund med flisearealer foran huset, og lille græsareal i baggården.

Velkommen indenfor til entre/fordelingsgang med dobbeltskab/garderobe. Adgang til godt badeværelse med bruseniche. I badeværelse findes teknikafdeling.

Rummelig og præsentabel stue med laminatgulve. Derfra adgang til godt køkkenafsnit med plads til spiseafdeling. Fra køkkenet er adgang til det ene af de 3 af husets værelser. Fra dette værelse er adgang til baghaven. I stuen er ligeløbstrappe til 1. sal, hvor findes stort repos / fordelingsgang, der giver adgang til 2 store værelser, heraf det ene med kvist.

Huset opvarmes via fjernvarme fra Mou Kraftvarmeværk, der er baseret på solvarme og biomasse. årlige forbrug 2021 - 2022 : kr 7.666 - !!

Til ejendommen hører garage 19 m2 samt udhus 18 m2. Lukket lille have bag ejendommen.

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: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025



Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025



Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

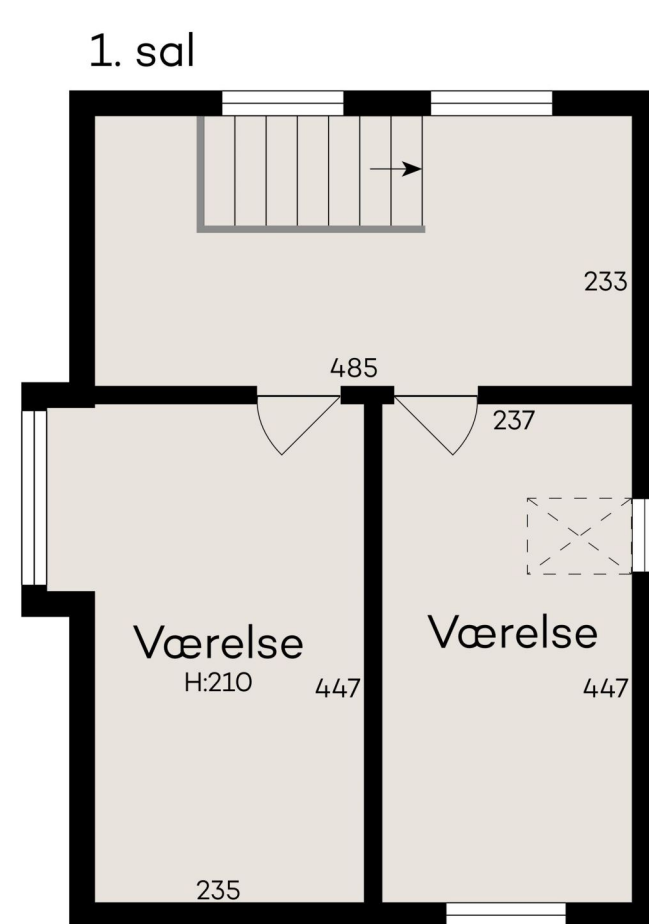
Dato: 04.10.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025



Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025





Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	286 a Mou By, Mou
BFE-nr.:	3322296
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Mou vandværk vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1920/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	729.000 kr.
Grundværdi:	170.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	671.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	136.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	364 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	19 m ²
Udhus:	18 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramiske kogeplader, Emhætte - Opvaskemaskine - Køle/fryseskab - Indbygningsovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.666 Forbrug: 9.057,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2021 -2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vandforsyning fra Mou Vandværk.

Afløb til off. kloak.

Varmedforsyning : Mou Fjernvarme - Udgift jvf opgørelse fra værket = kr 7.666,00

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 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 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 2025. 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 2025 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: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.422	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.012	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	4.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.130	I alt	kr.	610.626
Rensningsanlæg	kr.	1.400			
Rottebekæmpelse	kr.	195	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		13.959			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.214 md./ 38.566 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.594 md./ 31.130 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: 03.10.2025
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: Aalborgvej 6, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5931
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 04.10.2025

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	281.218	281.218	258.481	DKK	1,5	32.493	13,00	4,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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 : **TRYG forsikring Police nr 605-5.001.599.222**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt, rådskader / Stikledninger, skjulte rør og kabler samt retshjælp.

Årlig præmie kr 4.500

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.