



**REAL**

## Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.378</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.500</b>
Byggeår	<b>2003</b>		

Sagsnr. **469-6346**

**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: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



### Flot stenhus direkte til Limfjorden.

Dette præsentable og flotte sommerhus er beliggende i Skellet sommerhusområde i første række til Limfjorden, på 2.500 m<sup>2</sup> grundareal der faktisk rækker ud i Limfjorden, således at der er ubetinget strandret. Sommerhuset er opført af murermesteren selv, der har ejet - og boet det helårs - siden opførelsen. Huset er grundmuret med facade i røde teglsten, med tagdækning i sorte betontegl. På flere af tagfladerne er etableret solcelleanlæg ialt 6 Kwh. Huset fremtræder overalt meget gennemført og i topkvalitet. 128 m<sup>2</sup> bolig samt 31 m<sup>2</sup> carport med redskabsrum. **Boligen**: Velkommen indenfor til god entre med klinkegulve. Over entre er der indrettet Hems med plads til ekstra overnatning etc. Derfra adgang til et af de store værelser. Stort rummeligt og lyst badeværelse med bruseniche samt bademiljø. Desuden findes bryggersrum med vaskesøjle. Fra entreen er adgang til det rummelige køkken med spisekrog og skøn udsigt til Limfjorden. Stort soveværelse kombineret med walkinn. I forbindelse med køkkenet findes rummelig spisestue med dobbeltdør ud til terrasse mod fjorden, så man kan have åben adgang fra stuen til de store terrasseområder. Fra dagligstuen er adgang til skøn TV stue. I flere af rummene er der loft til kip, og i disse rum er der flere steder etableret VELUX loftvinduer. Huset opvarmes via pillebrændeovn samt 2 stk luft/luft varmepumper. Som nævnt findes der carport med murede vægge, integreret i huset. I forlængelse af carporten findes der godt, isoleret værksted/redskabsrum.

**Udendørs** orienterer man sig hovedsagligt mod nord, hvor Fjorden findes. Store terrasseområder med flot og gennemført flisebelægning, med murede læmure etc. Der er etableret udeområde med grillmuligheder og opholdsarealer, hvorfra man kan nyde skibstrafikken på Limfjorden. Som nævnt findes der carport med murede vægge, integreret i huset. I forlængelse af carporten findes der godt, isoleret værksted/redskabsrum. Udendørs orienterer man sig hovedsagligt mod nord, hvor Fjorden findes. Store terrasseområder med flot og gennemført flisebelægning, med murede læmure etc. Der er etableret udeområde med grillmuligheder og opholdsarealer, hvorfra man kan nyde skibstrafikken på Limfjorden.

### 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: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026

---

**Flot stenhus direkte til Limfjorden.**

**Highlights for ejendommen:**

- **Unik og flot beliggenhed i 1. række til Limfjorden.**
- **Nyopført i 2003.**
- **Gennemført byggeri i røde tegl.**
- **Flotte udendørsfaciliteter med terrasser etc.**
- **Egnet til helårsbolig ( ejer har beboet med tilladelse i 24 år )**
- **Kort afstand til Aalborg ( 15 min i bil)**
- **Her kan du følge trafikken på fjorden.**
- **128 m2 veludnyttede boligm2 + Hems**
- **31 m2 udhus / carport**

Der findes desuden overdækning samt pavillon og drivhus der ikke er reg. i BBR, da disse befinder sig i Strandbeskyttelsesområdet og er ikke prissat. Disse overtages som de fremstår.



Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Facade mod Fjorden



Havudsigt



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Baghave



Terrasse



Terrasse mod Fjorden



Indkørsel



Værelse



Forgang

Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Stue



Stue



Alrummet med fjordudsigt.



Alrum med Fjordudsigt



Køkken



Gang

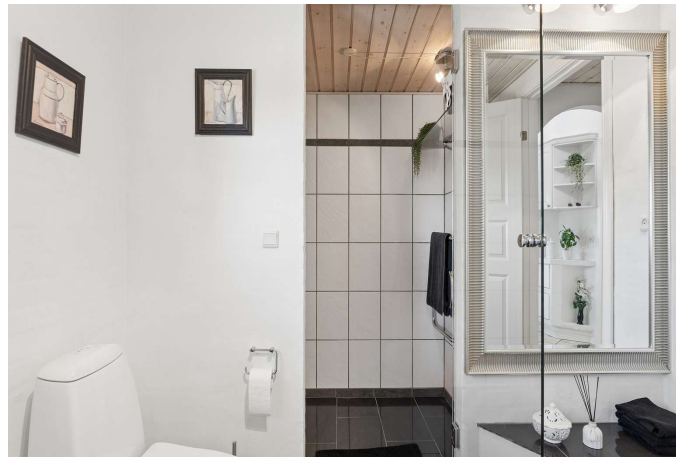
Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Køkken



Pavillon med udsigt til skibene!

Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Hems over indgang



Alrummet med kik til stuen.



Soveværelse



Soveværelse



Walkin med skabsvæg



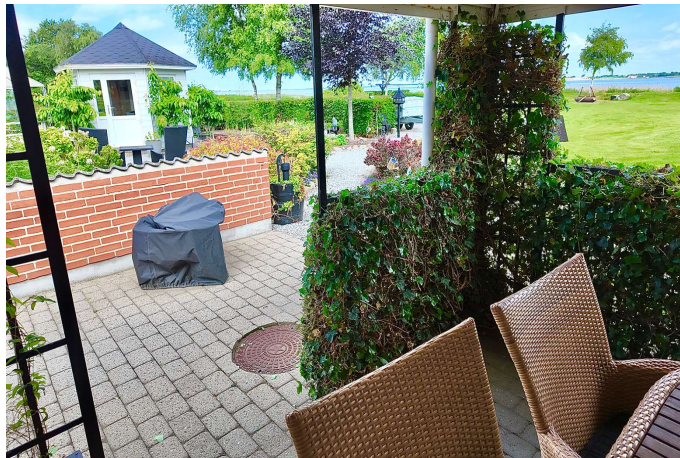
Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Skøn overdækket terrasse

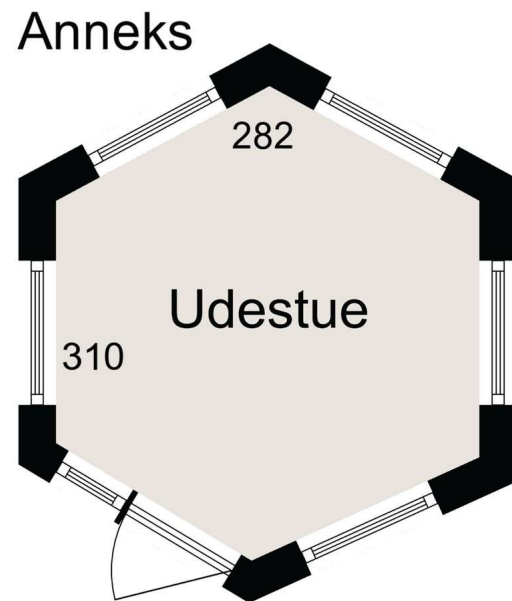




Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

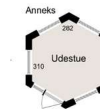
Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

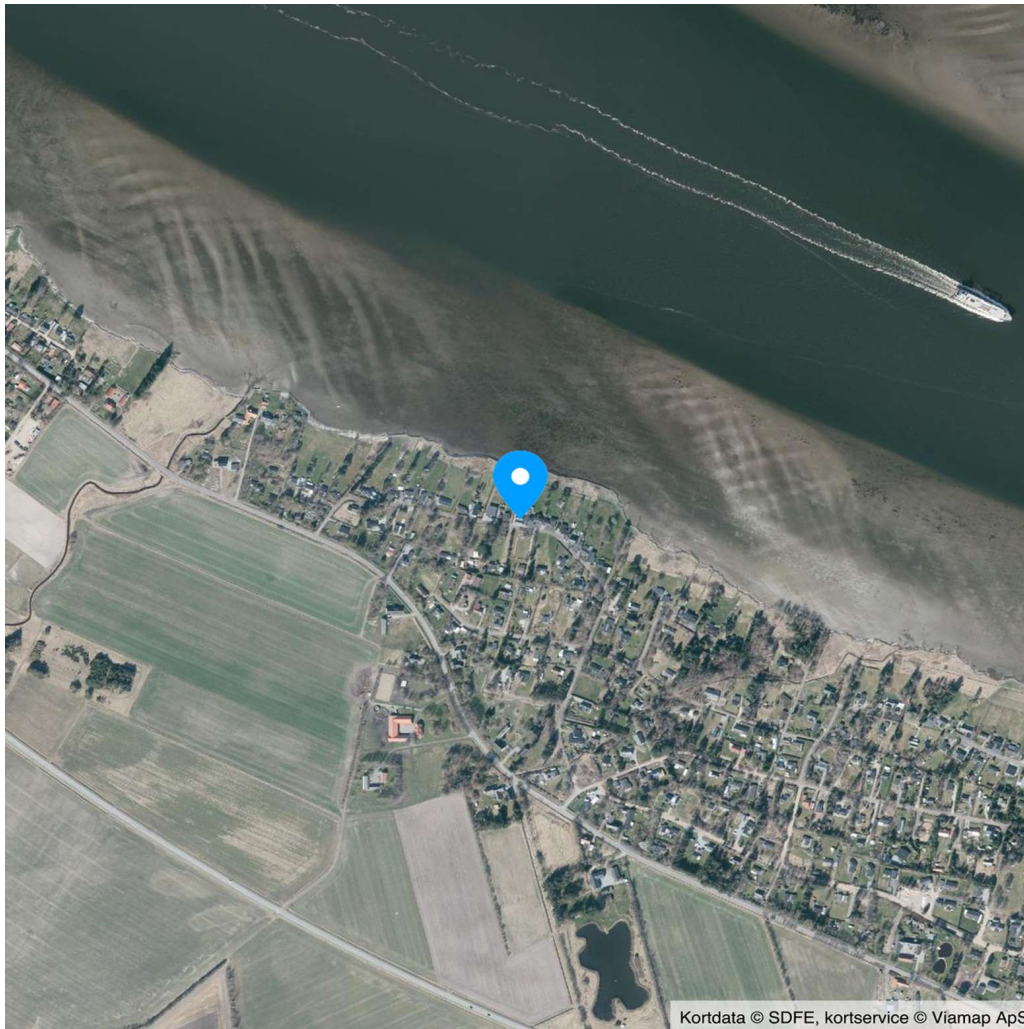
Alle plan (2x3)



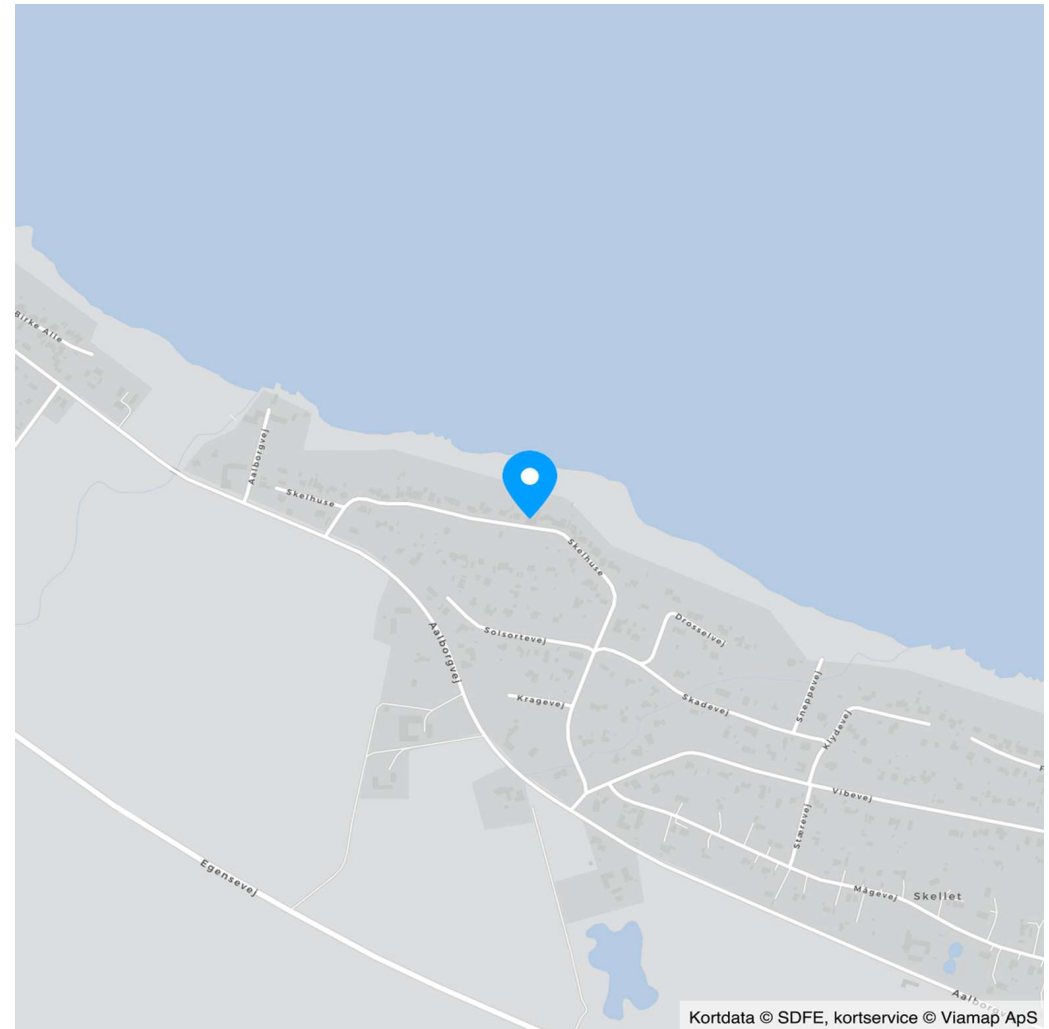
Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbrug  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 4as Skellet By, Mou  
BFE-nr.: 3320819  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.631.000  
Grundværdi: 1.481.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.104.800  
Grundlag for grundskyld: 1.184.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.500 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 31 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**

- Nr. 1: 14.02.1962 - Dok om færdselsret mv

**Planer**

Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab (2 x køleskabe), Fryser (Skabsfryser), Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Alt indbo medfølger bortset fra personlige ejendele. Desuden medfølger havemøblement. , I udhuset medfølger værktøjsinventar og værktøj som det fremstår.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.734	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Nordværk Renovation	kr.	3.040	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Aalborg Forsyning Vandafledning	kr.	1.100	I alt	kr.	2.519.917
Ejendomsforsikring	kr.	3.600	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.		
Grundejerforening	kr.	1.100			
Ejendomsbidrag ( Rottebekæmpelse )	kr.	195			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.537			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.854 md. / 166.249 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.045 md. / 132.540 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: 01.06.2026

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: Skelhuse 18, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 469-6346  
Ejerudgift/md.: kr. 2.378

Dato: 30.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 100.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 550.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 900.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Blegageren Grundejerforening Gitte Jeppesen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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