



Aalborgvej 70, & 70 A Mou

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	210
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.984	Grund m ²	1.458
Byggeår/ombygget	1845/2018	Energimærke	E

Sagsnr. **469-5992**

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: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



Dette rummelige 2- familieshus er beliggende i Skellet område , ca 15 km øst for Aalborg, umiddelbart vest for Mou by. Ejendommen er særdeles rummelig , pæn og velholdt med pæne rapporter. Huset er ideelt for de der ønsker en ejendom hvor der kan udlejes en lejlighed, eller hvor storfamilien kan rykke ind.

Boligerne består af :

Aalborgvej 70 : 83 m2 beboelse i stueplan, samt ca 20 m2 loftetage , der dog ikke er reg som bolig , men umiddelbart tilgængelig. Denne lejlighed indeholder rummelig entre , køkken/alrum, TV stue, godt badeværelse , soveværelse , stor stue i åben forbindelse til skøn, lys og præsentabel udestue.

Aalborgvej 70A : 127m2 renoveret og nymalet lejlighed. Super indflytningsklar. Stor entre / forgang. Rummeligt køkken/alrum. Fint bryggers. Godt stort badeværelse , stor stue samt 3 gode værelser.

Ejendommen opvarmes via kvalitets varmepumpeanlæg luft / vand , installeret 2018.

Til ejendommen hører der 40 m2 udhus / garage , samt 32 m2 carport, der hører til nr 70.

Grundarealet er rimelig stort, da bygningsparcellen er på 1.458 m2 med skøn have.

Vedr. afløbsforhold: Ejendommen er i 2025 tilkoblet off. kloak for begge lejligheder.

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.

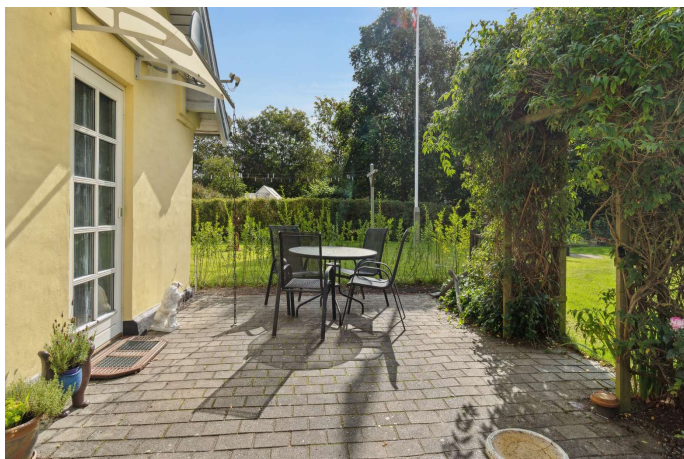
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen

Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

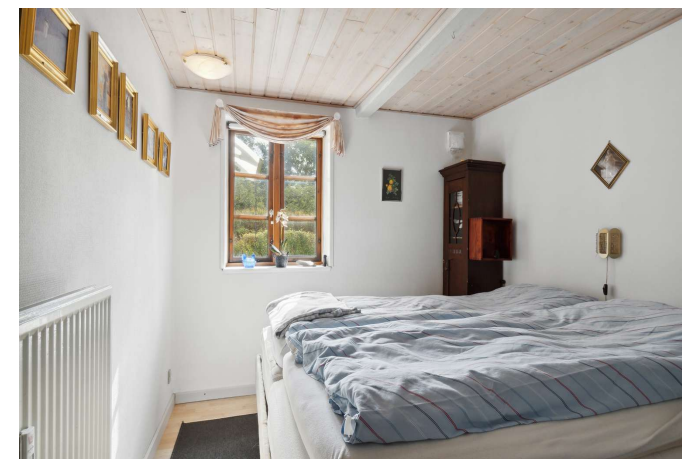
Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

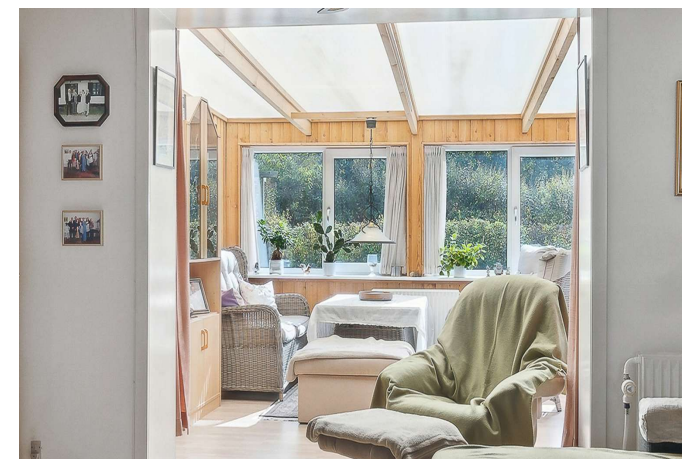
Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

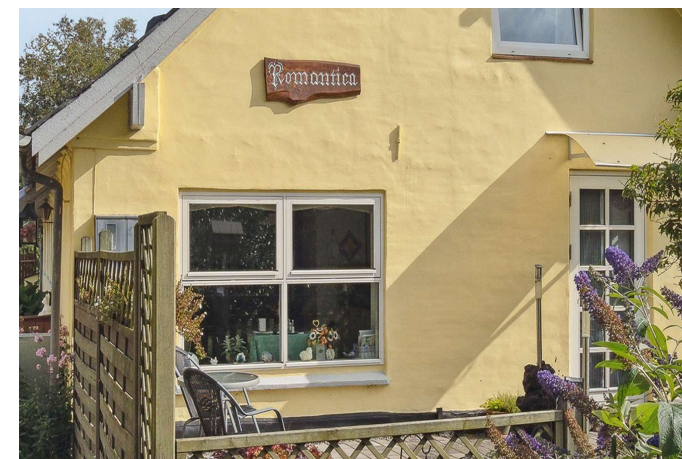
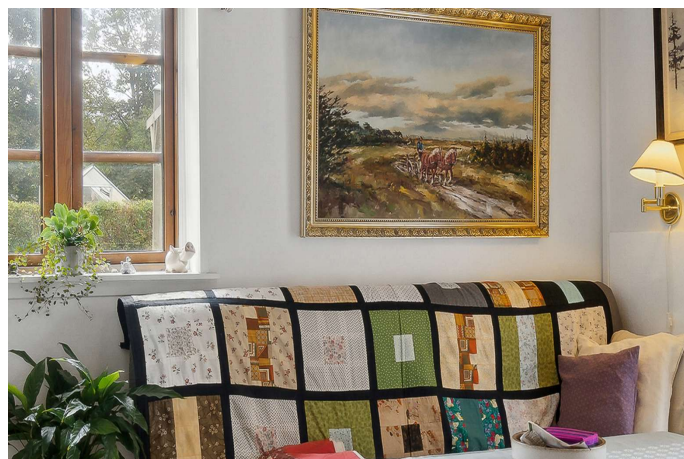
Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

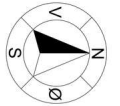
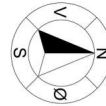
Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



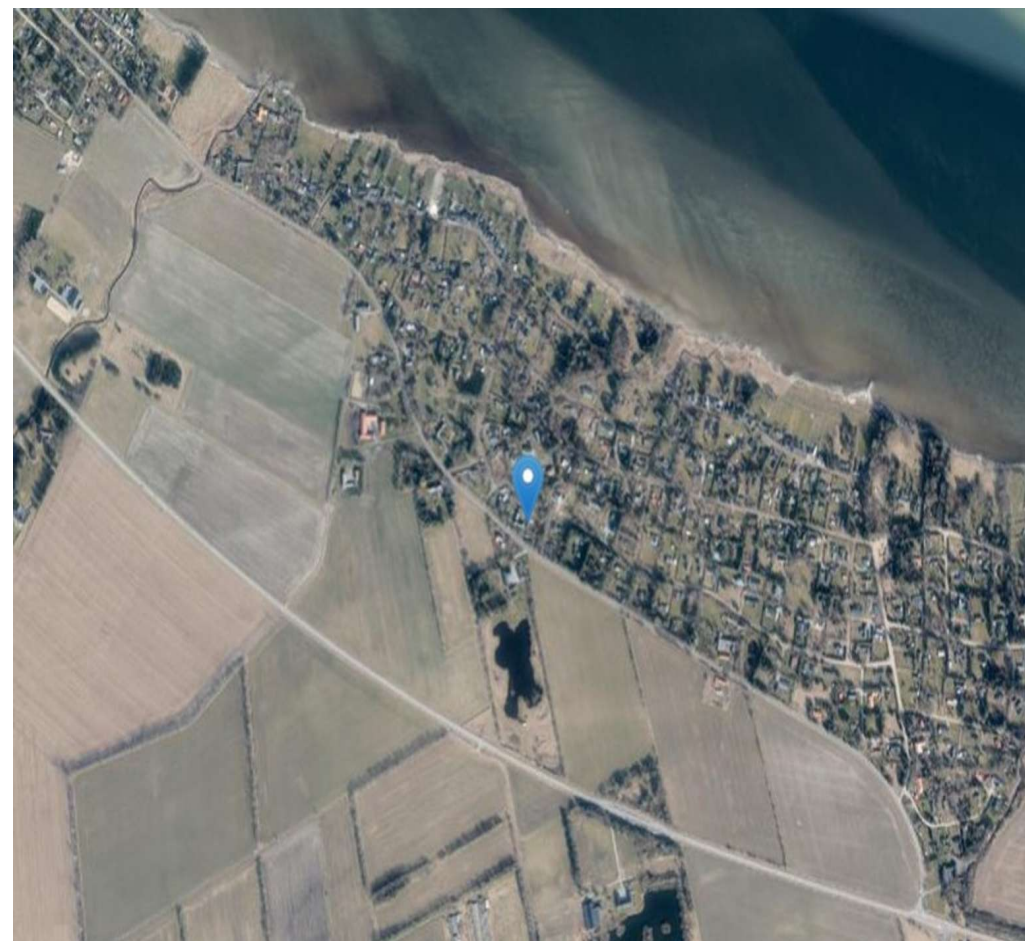
1. sal



Dato: 16.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 24a Mou By, Mou
BFE-nr.: 3321701
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1845/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.462.000
Grundværdi: 511.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.169.600
Grundlag for grundskyld: 408.800

Arealer**

Grundareal: 1.458 m²
- heraf vej 125 m²
Boligareal i alt: 210 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Garage: 40 m²
Carport: 32 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 26.05.1981 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer

Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:

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

Følgende hårde hvidevarer : De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026

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

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

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 grund-
skyld 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 efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.



Adresse: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
 Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.965	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.025	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	6.150	I alt	kr.	801.650
Skorstensfejning	kr.	643	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Tømning kloak 2 enheder	kr.	900			
Husforsikring	kr.	6.927			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.805			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.289 md. / 51.469 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.465 md. / 41.581 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Aalborgvej 70, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5992
Ejerudgift/md.: kr. 1.984

Dato: 16.02.2026

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 afgiftspantebreve 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