

Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**128**
Kontant	**545.000**	Erhverv m^2	**40**
Ejerudgift	**1.167**	Grund m^2	**1.022**
Byggeår/ombygget	**1900/2000**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **469-6301**

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Ældre og charmerende villa i den centrale del af Mou by. Villaen opført i gule tegl med tagdækning i eternitskifer og beliggende på skønt grundareal på hele 1.022 m2 med skøn lukket haveanlæg der ligger væk fra gaden, så du kan færdes ugenert. Velkommen indenfor til god entre med skabsvæg, derfra adgang til skøn og rummelig stue med plankegulve og en klassisk stil. Stuen er opdelt af opmuret bue. Ejendommen indeholder 4 værelseer, og det ene værelse findes med adgang fra stuen. Dette lyse værelse har udgang til god østvendt terrasse. Husets køkken er rummelig og holdt i lyse nuancer. Fra køkken er adgang til ældre bryggers hvor findes vaskesøjle. Badeværelset findes i den rummelige baggang. Badeværelset er indrettet med lille bademiniljø samt bruseniche. Trappegangen har adgang til 1. sal, med stort repos samt 3 gode værelser, hvoraf det største værelse værelse er ca 14 m2.

Fra entreen er desuden adgang til disponibelt rum ca 12 m2 - og derfra adgang til rummelig garage.ca 28 m2. Masser af muligheder. Ejendommen opvarmes via Fjernvarme fra Mou kraftvarmeværk. Ejers seneste årlige udgift er kr 14.400- Vinduer i stueetagens beboelse er ca årg 2012 og vinduer på 1. sal er årg. 2005.

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 dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgereservat 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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

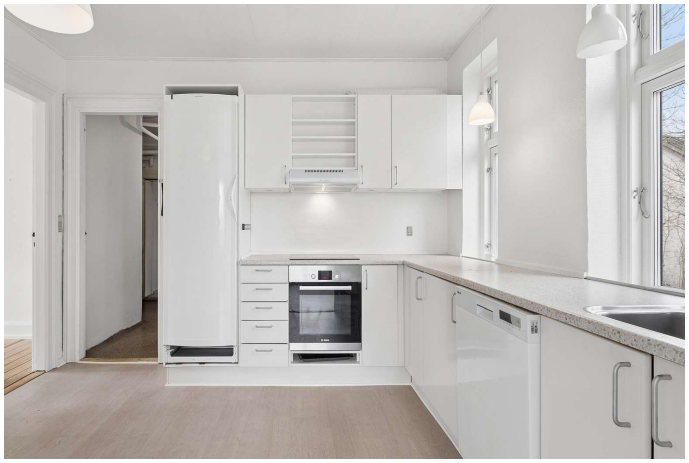
Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Indgang



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Garage



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Spisestue



Set fra vejen



Set fra haven



Have



Set fra haven



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026





Garage

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

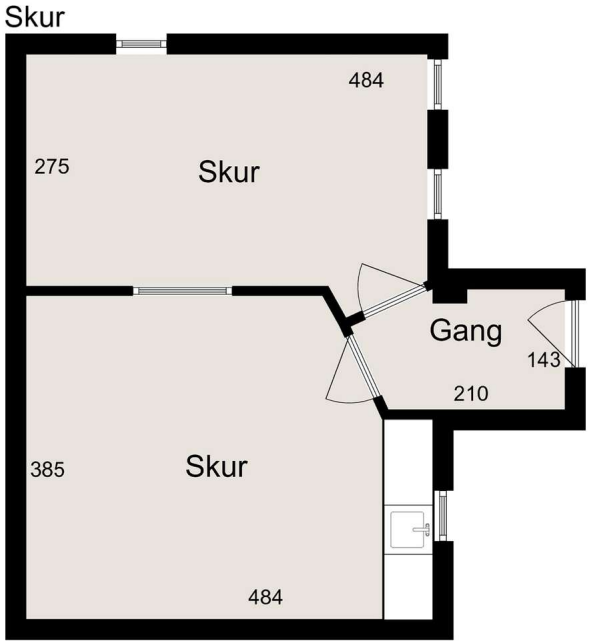
Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



Stueplan



Anneks

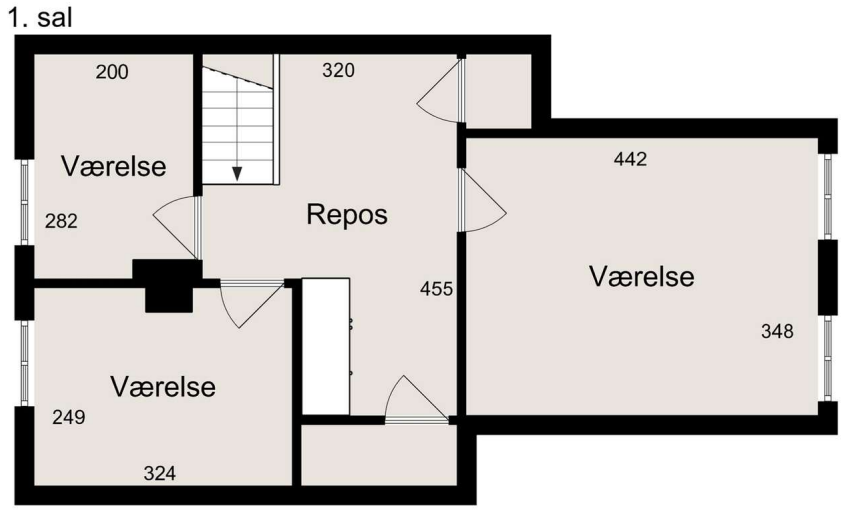
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

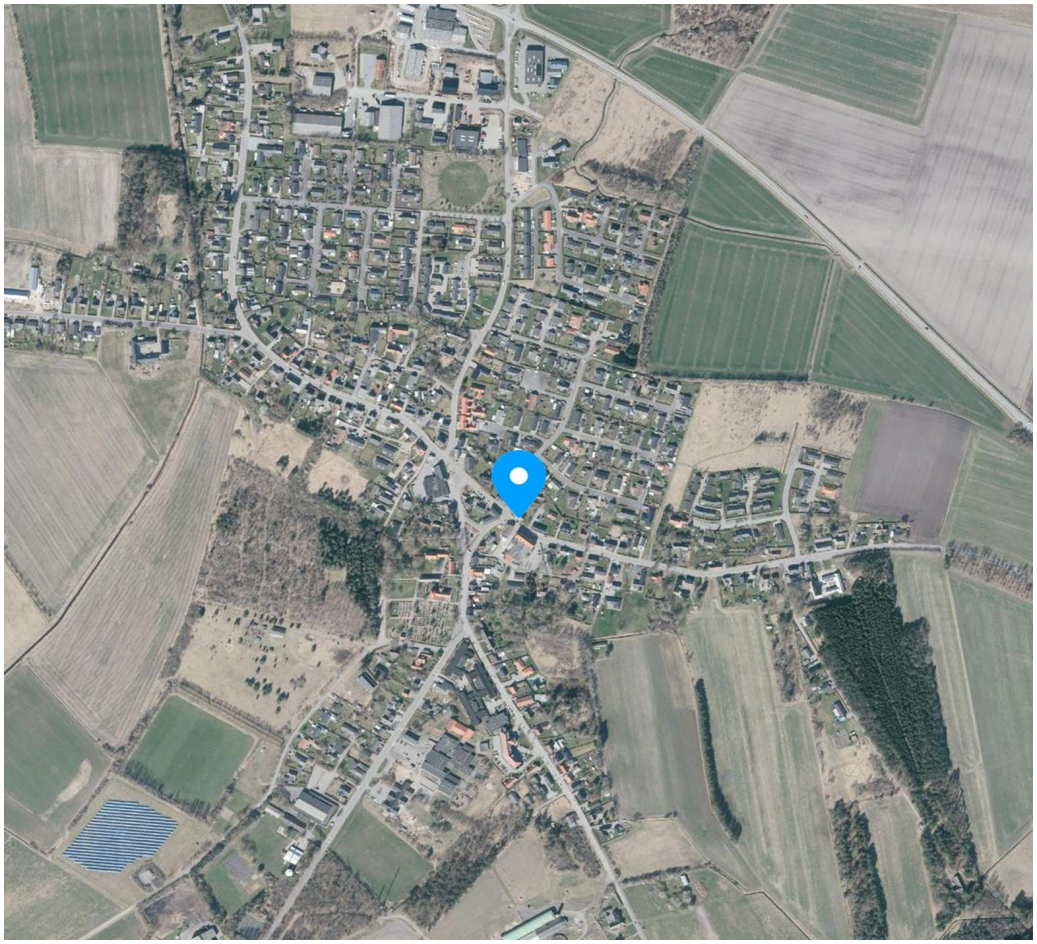
Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026



1. sal



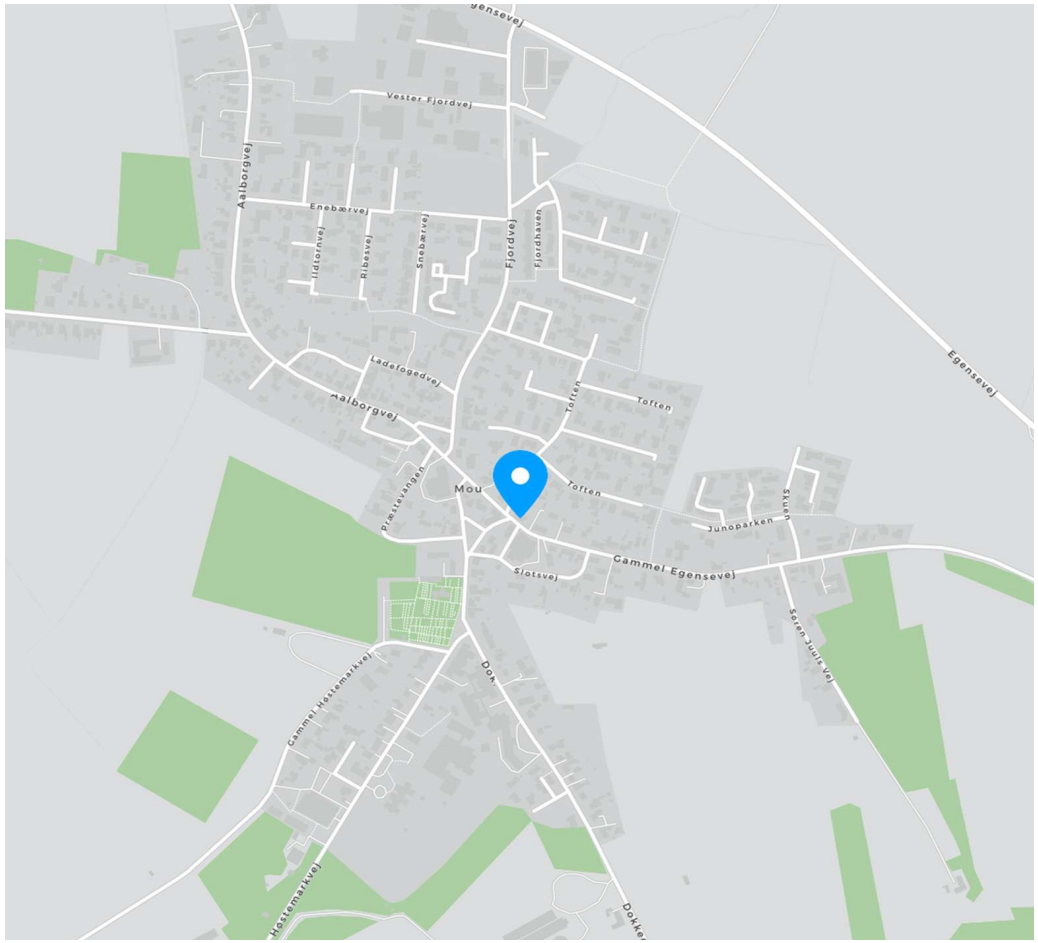
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22b Mou By, Mou
BFE-nr.:	3321627
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	745.000
Grundværdi:	425.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	596.000
Grundlag for grundskyld:	340.000

Arealer**

Grundareal:	1.022 m²
- heraf vej	30 m²
Boligareal i alt:	128 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	2 m²
Erhvervsareal:	40 m²
Udhus:	71 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
- Nr. 1: 20.10.1965 - Dok om vej mv

Planer
Kommuneplan 8.5.B1 - Mou By

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

Følgende haarde hvidevarer :, Komfur, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendomsforsikring i :
Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.430 Forbrug: 18.449 KWH
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 469-6301
Ejerudgift/md.: kr. 1.167

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.040
Grundskyld	kr.	2.516
Renovation	kr.	2.990
Rensningsanlæg	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	145
Husforsikring	kr.	4.319
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.010

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	556.650

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.

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 3.116 md. / 37.392 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.492 md. / 29.900 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 545.000	Sagsnr.: 469-6301 Ejerudgift/md.: kr. 1.167	Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 728.000
Nr. 3: hovedstol kr. 220.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 - lystejendomme.
- 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