

REAL



## Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>128</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>40</b>
Ejerudgift	<b>1.167</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.022</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/2000</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **469-6301**

**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: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



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 m<sup>2</sup> 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 bademiljø samt bruseniche. Trappegangen har adgang til 1. sal, med stort repos samt 3 gode værelser, hvoraf det største værelse værelse er ca 14 m<sup>2</sup>.

Fra entreen er desuden adgang til disponibelt rum ca 12 m<sup>2</sup> - og derfra adgang til rummelig garage ca 28 m<sup>2</sup>. 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 km<sup>2</sup> 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](http://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

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Indgang



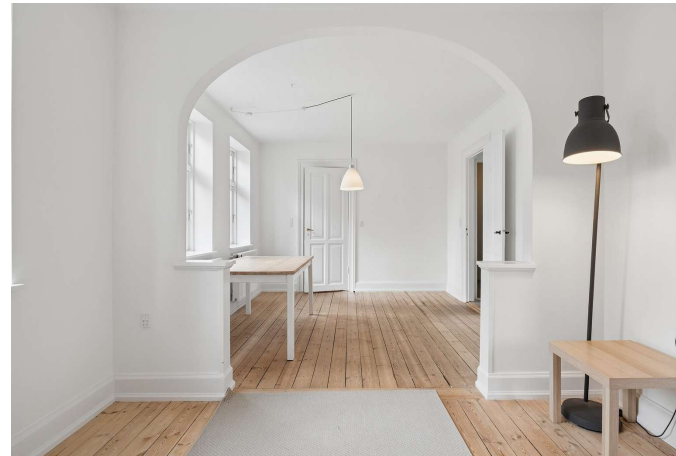
Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Stue



Badeværelse



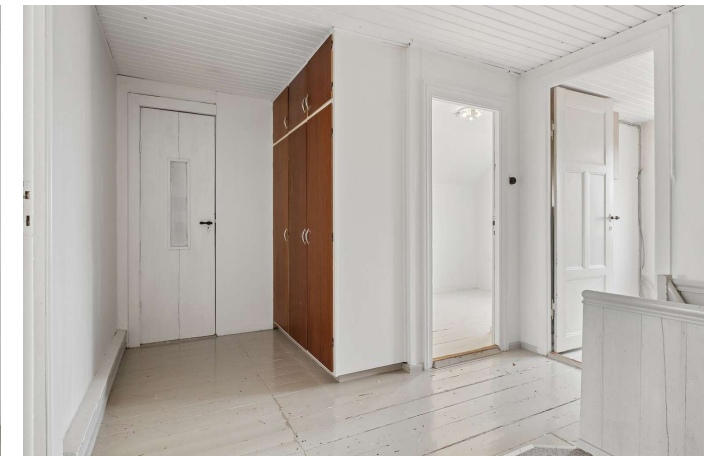
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Indendørs



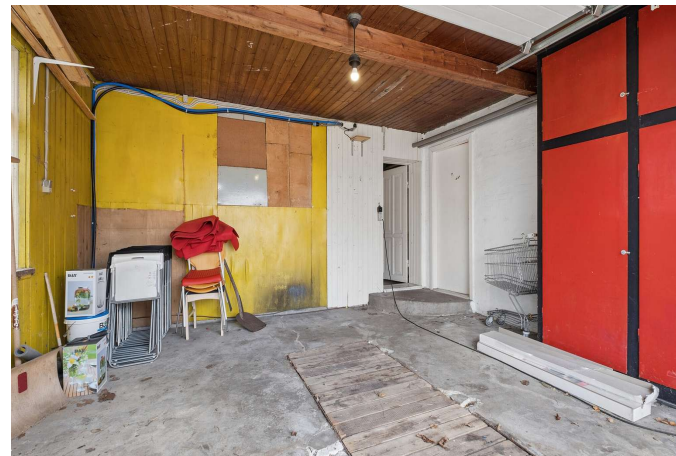
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Garage



Soveværelse

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Spisestue



Set fra vejen



Set fra haven



Have



Set fra haven



Set fra vejen



---

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Set fra haven

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Garage



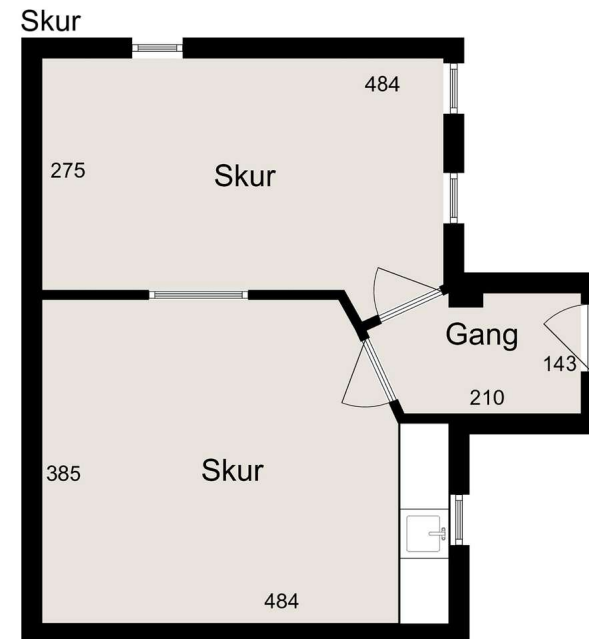
Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026



Stueplan



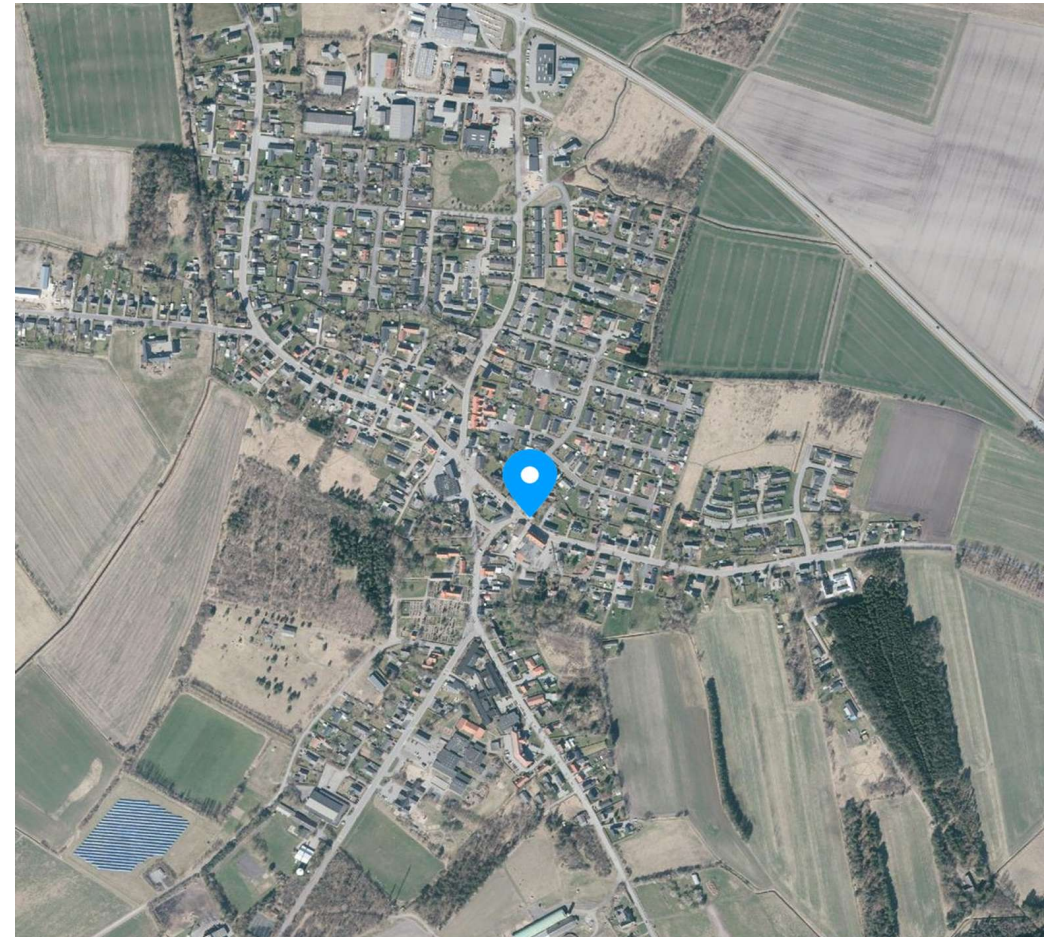
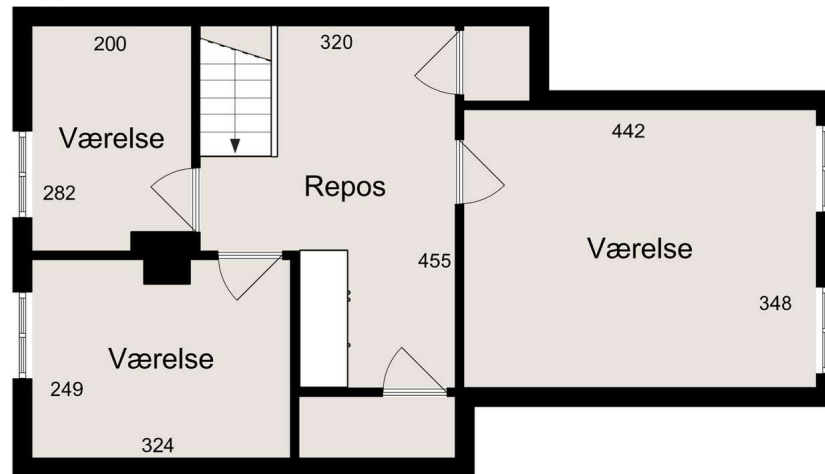
Anneks

Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026

1. sal



1. sal





Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.022 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 30 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 128 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 2 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 71 m<sup>2</sup>

**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

\*\* 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: 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 hårde 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.





Adresse: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.040	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.516	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.990	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rensningsanlæg	kr.	1.000	I alt	kr.	606.950
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Husforsikring	kr.	4.319	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.010			

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 3.306 md. / 39.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.643 md. / 31.716 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: Gl. Egensevej 7, Mou, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 01.07.2026

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. 728.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 220.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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