

Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**115**
Kontant	**795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.838**	Grund m²	**2.500**
Byggeår/ombygget	**1964/2004**		

Sagsnr. **469-6343**

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000
Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838
Dato: 13.11.2026



115 m2 sommerhus i 2. række til Limfjorden. Stort Grundareal 2.500 m2.

Skellet sommerhusområde er beliggende ca 20 min kørsel øst for Aalborg, kystnært ved Fjorden og er et attraktivt sommerhusområde. Skelhuse 7 er beliggende på stort grundareal, 2.500 m2, henliggende i græsarealer og med bygningssættet tilbagetrukket på grunden. Husets boligareal er på hele 115 m2 , fordelt på hhv 83 m2 primært hus, samt 32 m2 anneksbygning registreret til boligareal. Disse 2 bygninger er forbundet af godt overdækket areal, indrettet med opholdsterrasse med havemøbler etc. Den overdækkede terrasse har adgang fra både facaden og gårdsiden. **Highlights for ejendommen:**

- **Ialt 115 m2 bolig samt overdækket terrasse.**
- **Derunder 32 m2 Anneks årg 2001**
- **83 m2 hovedhus tilbygget i 2004.**
- **15 m2 Carport årg 2000**
- **20 m2 Udhus årg 2003**
- **Værksted 14 m2**
- **Brændehus og Cykelskur.**
- **2.500 m2 Grundareal.**
- alle opl. jvf BBR

Velkommen indenfor til bryggers , rummeligt køkken med alrum/spiseplads. Stor stue i den vestlige del af huset med udgang til terrasse. I stuen er Brændeovn med ukendt alder, men skønnes at skulle udfases. Godt badeværelse med bruseniche og bademiljø. Stort soveværelse samt ekstra værelse med udgang til terrasse. Fra den overdækkede terrasse er desuden adgang til 32 m2 anneks, godkendt til beboelse, indrettet med eet stort soverum, med etablering af vaskesøjle/ vaskemaskine og xteørretumbler. desuden ekstra værelse, så der ialt findes 4 værelser. I gårdhaven er Godt udhus ca 20 m2 ,samt 14 m2 værksted. Desuden 15 m2 Carport. (Brændeskur og Cykelskur ikke reg i BBR.)

Sælges for Dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse.

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026



Facade mod nord. Lille terrasse.



Ugenert gårdhave med indgang til overdækket terrasse



Set lidt fra oven .....



Skøn overdækket terrasse



Terrasse der forbinder de 2 boliger.



Facade mod nord

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026



Bryggers i primært hus



Køkken/alrum



Køkken/alrum





Rummelig stue med udgang til sydvendt terrasse



Skøn stue med brændeovn

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026



Rummeligt badeværelse med bruseniche.



Stort soveværels emed skabe.



Fordelingsgang til soveværelse, ekstra værelse og bade-



Anneks på 32 m2 med 2 værelser og teknikrum.



Anneksrum med vaskesøjle



2.500 m2 grund henliggende i græs

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026



20 m2 Carport



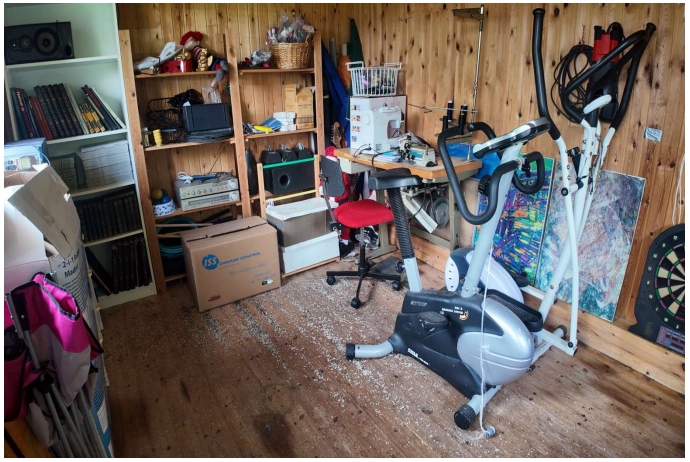
Gårdhave - Værksted , Redskabsrum samt brændeskur.



Depot ca 20 m2 med opmagasineringsmulighed.



Set fra indkørsel.



Depot



Cykelskur, brændeskur mv.

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026



Brændeskur



Værksted



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

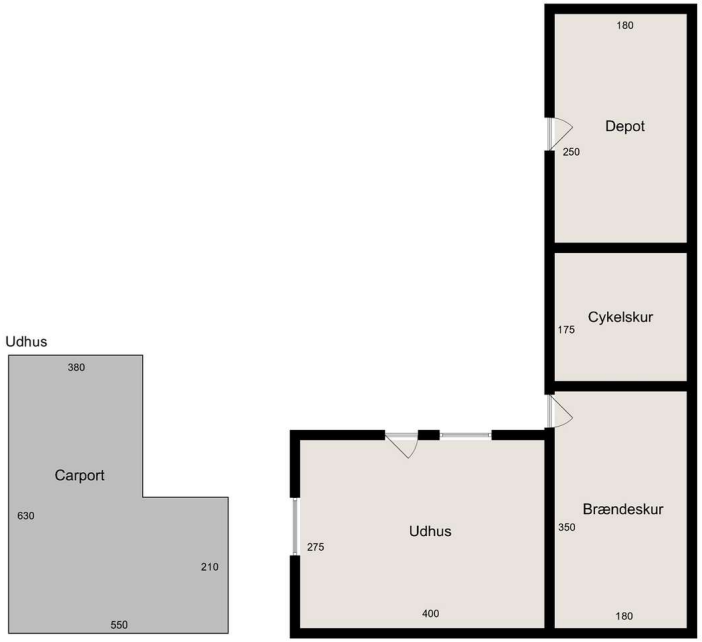
Adresse: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

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

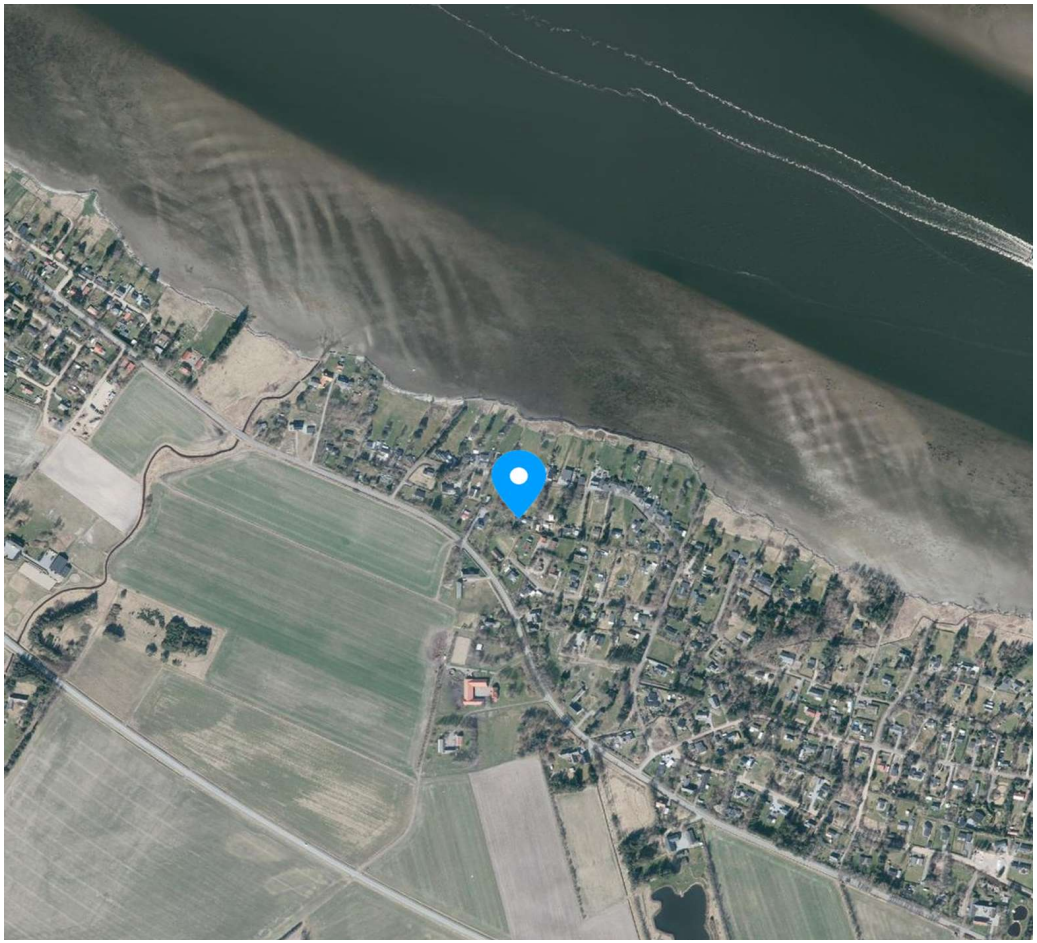
Adresse: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026



Alle plan (2x3)



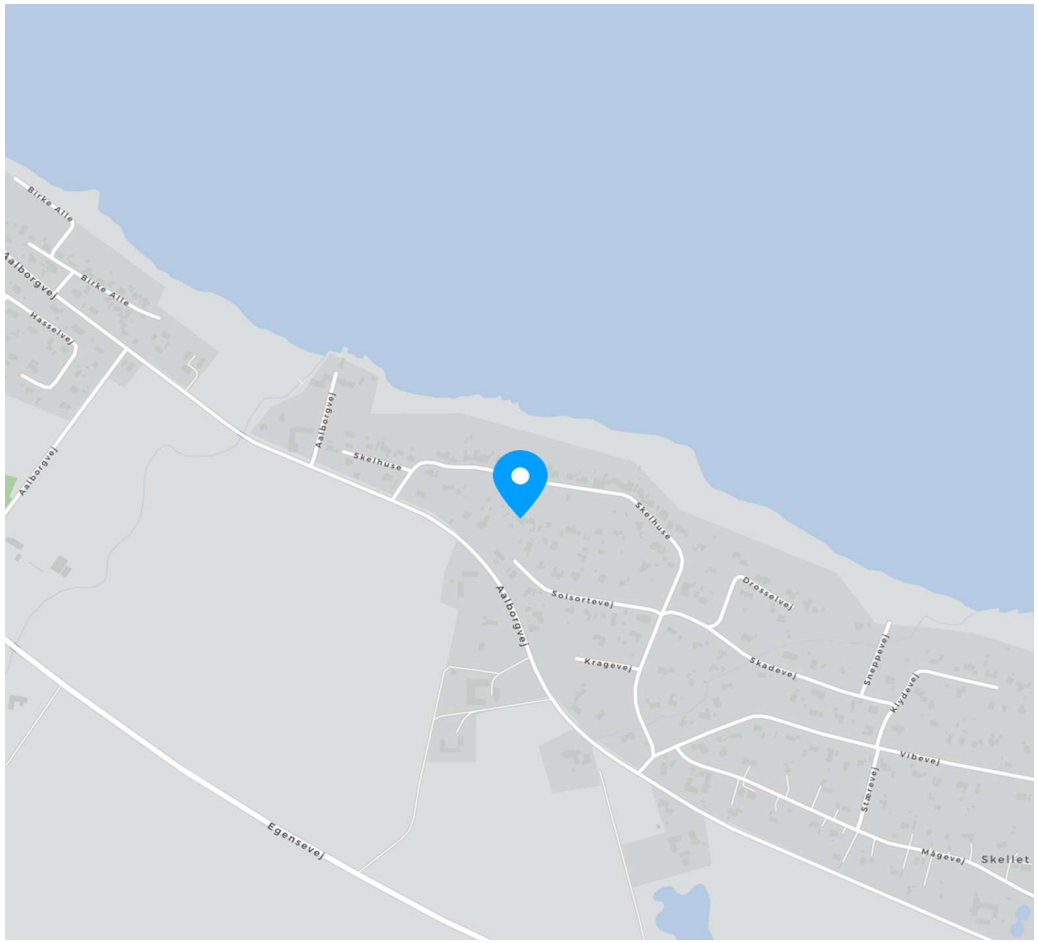
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4al Skellet By, Mou
BFE-nr.:	3320812
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	1964/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.591.000
Grundværdi:	710.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.272.800
Grundlag for grundskyld:	568.000

Arealer**

Grundareal:	2.500 m²
Boligareal i alt:	115 m²
- heraf Sommerhus	83 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	32 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	14 m²
Udhus:	15 m²
Carport:	20 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

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

Det på ejendommen værende løsøre medfølger i den aktuelle stand, uden garanti eller ansvar.(Dødsbo), Komfur (WASCO), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Wasco), Køleskab (Wasco kombikøleskab), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Wasco)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn (Skal skiftes)

Vand: Alment 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 salgsopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

Adresse: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6343
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.491
Grundskyld	kr.	4.203
Nordværk	kr.	3.190
Aalborg Forsyning	kr.	1.950
Ejendomsbidrag	kr.	225
Husforsikring anslået	kr.	5.000
Grundejerforeningskontingent.	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.059

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	809.296

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorskifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

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 4.607 md. / 55.284 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.673 md. / 44.071 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: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 795.000	Sagsnr.: 469-6343 Ejerudgift/md.: kr. 1.838	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. 1: hovedstol kr. 676.000
Nr. 2: hovedstol kr. 135.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Blegageren Grundejerforening Gitte Jeppesen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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