

REAL



Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	115
Kontant	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.838	Grund m ²	2.500
Byggeår/ombygget	1964/2004		

Sagsnr. **469-6343**

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

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

Dato: 01.10.2026



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. **Hig-**

lights 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**
- **Brændeovns 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

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

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

Dato: 01.10.2026



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

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

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

Dato: 01.10.2026



Bryggers i primært hus



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Rummelig stue med udgang til sydvendt terrasse



Skøn stue med brændeovn

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

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

Dato: 01.10.2026



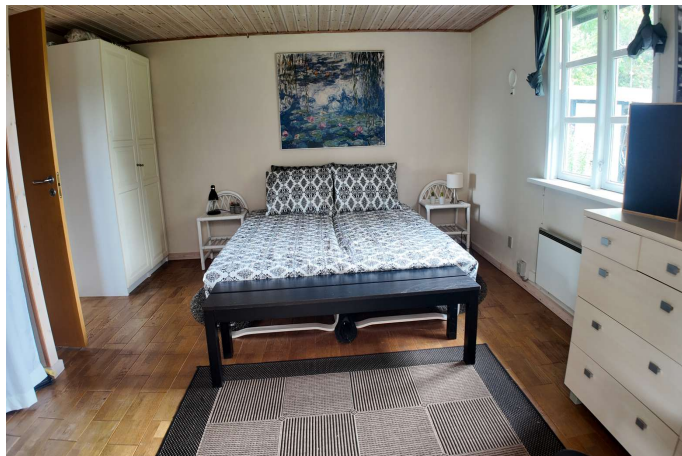
Rummeligt badeværelse med bruseniche.



Stort soveværelse med 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

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

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

Dato: 01.10.2026



20 m2 Carport



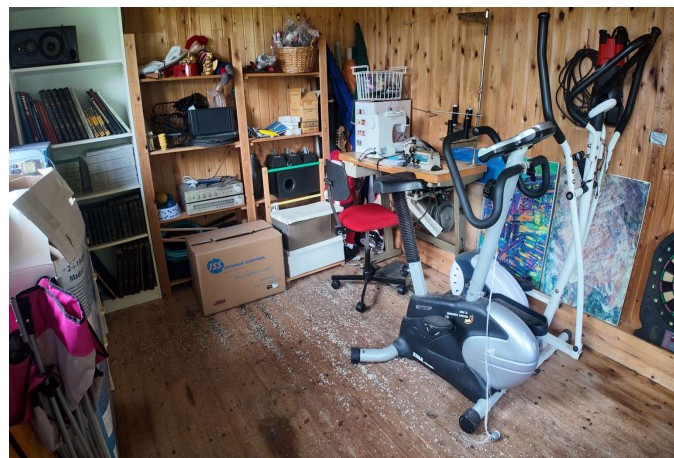
Gårdhave - Værksted , Redskabsrum samt brændeskur.



Depot ca 20 m2 med opmagasineringsmulighed.



Set fra indkørsel.



Depot



Cykelskur, brændeskur mv.

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

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

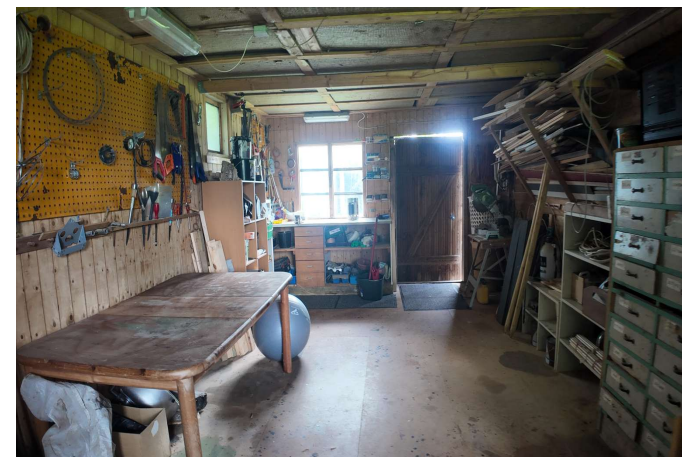
Dato: 01.10.2026



Brændeskur



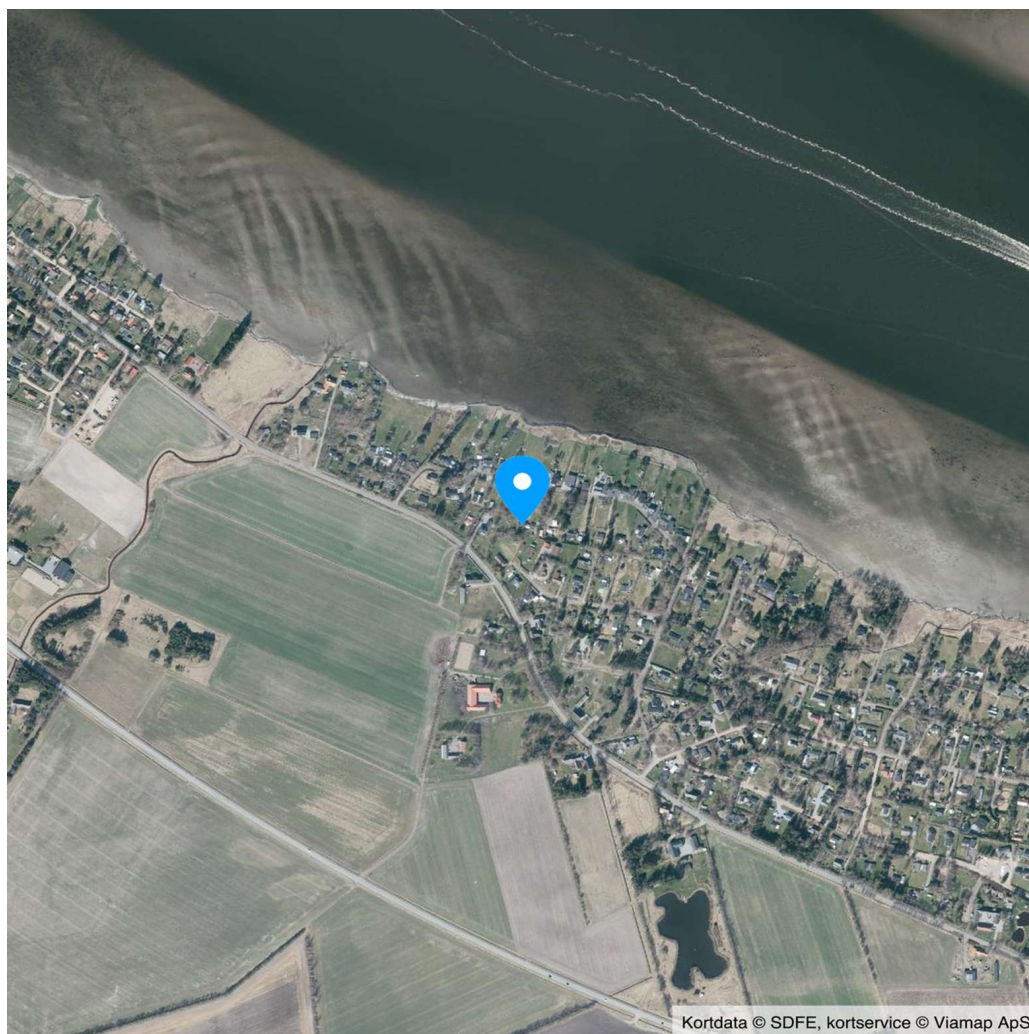
Værksted



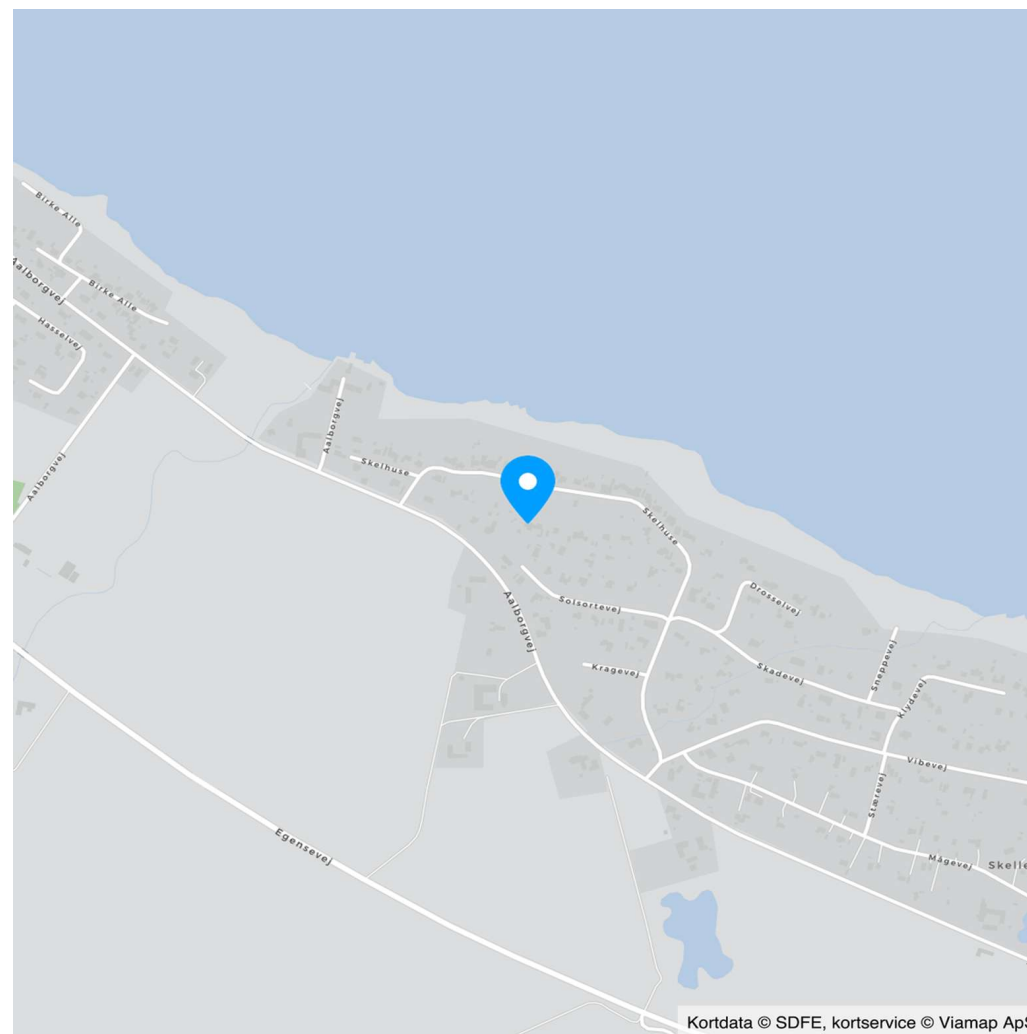
Adresse: Skelhuse 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

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

Dato: 01.10.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 01.10.2026

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 ☒ Ja ☐ Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 01.10.2026

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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

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

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.491	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	4.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Nordværk	kr.	3.190	I alt	kr.	801.650
Aalborg Forsyning	kr.	1.950	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.		
Ejendomsbidrag	kr.	225			
Husforsikring anslået	kr.	5.000			
Grundejerforeningskontingent.	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.059		

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 4.631 md. / 55.577 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.692 md. / 44.309 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 7, Mou, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

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

Dato: 01.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 676.000
Nr. 2: hovedstol kr. 135.000

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 - 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