

REAL



## Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.238</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.275</b>
Byggeår/ombygget	<b>2011/2011</b>		

Sagsnr. **469-5948**

**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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026



Dette flotte og velbyggede sommerhus er beliggende i Skellet sommerhusområde med kort afstand til Limfjorden, og med en afstand til Aalborg, ca 15 km, så du når byen på ca et kvarter. Derudover er der offentlige busforbindelser kun ca 200 m fra ejendommen. Bøgevej 5 ligger i bunden af lukket stikvej med særdeles ugenert og rolig beliggenhed. Nemt grundareal der er etableret med haveanlæg helt uden græsarealer, hvilket giver en rimelig lav vedligeholdelse.

Huset er særdeles indbydende og fremstår i flot stand. **Huset er opført 2011 og har et totalt bebygget areal på 154 m2 hvoraf 27 m2 er flot og velbygget udestue.** Huset opvarmes via vandbåret Luft/vand varmeanlæg mrk BOSCH og der er gulvvarme overalt i beboelsen. **NB Der er i Marts 2026 installeret spritnyt varmeanlæg BOSCH Varmepumpeanlæg til kr 120.000 !!!** Velkommen indenfor til stor entre/fordelingsgang der giver adgang til hhv. husets store badeværelse, samt et ekstraordinært rummeligt soveværelse med skabsvæg. Husets badeværelse fremstår i lyse farver og med bruseniche samt stort bademiljø. Desuden vaskemaskine og Tørretumbler. Fra entreen er adgang til stort køkken/alum. Boligens køkken, er særdeles rummeligt, fabrikatet er "Vordingborg" og med masser af bordplads og gode opbevaringsmuligheder. Fra køkkenet er adgang til husets anden værelse, der fremstår særdeles rummeligt. Husets stue er indrettet med både opholdsafdeling og spiseafdeling og fremstår med godt lysindfald og gulvene er laminatgulve i god kvalitet. Fra stuen er adgang til den store og lyse havestue, der, ligesom resten af ejendommen er velbygget og i super god stand. Ejerne har beboet ejendommen helårs siden opførelsen i 2011.

Til ejendommen hører 47 m2 udhus der består af carport samt opmagasineringsrum/værksted etc. Desuden findes skønne terrasser rundt på ejendommen, derunder i gårdmiljøet samt i forbindelse med udhuset bagest i haven. masser af muligheder for at nyde freden og sommerhuslivet. Huset er tilkøbt off. kloak. Fiberbredbånd indlagt. Huset er særdeles velisoleret med årlig udgift til Elforbrug incl. opvarmning ca kr 10.000 / år. (ejers udgift 2024)

Haveudsmykning medfølger med undtagelser. Der er opført drivhus i forbindelse med haveanlægget.

### 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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026





Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026





Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026





Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

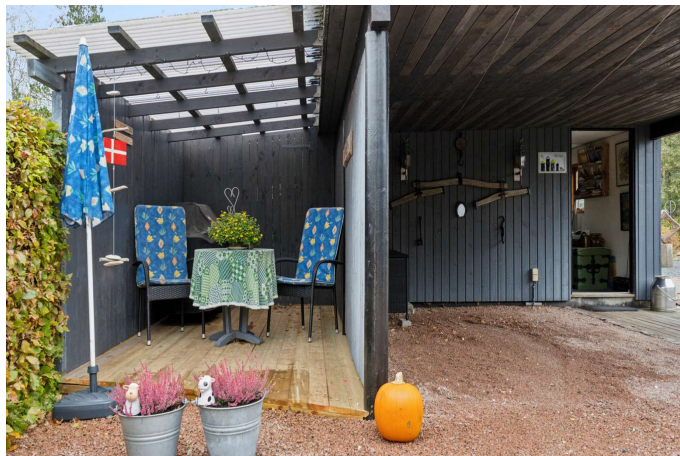
Dato: 04.07.2026



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026

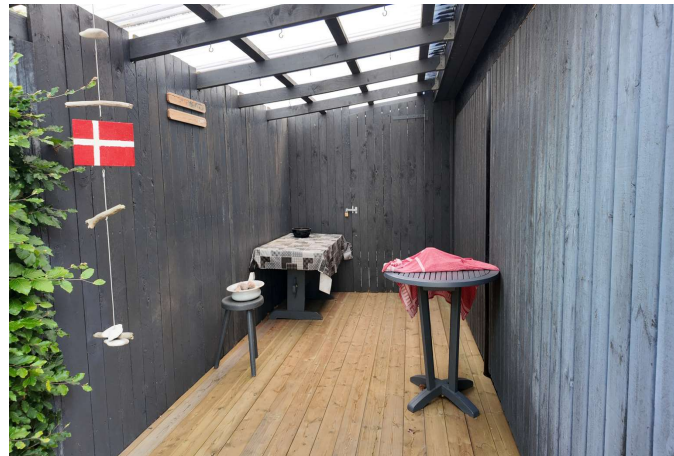




Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026





Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



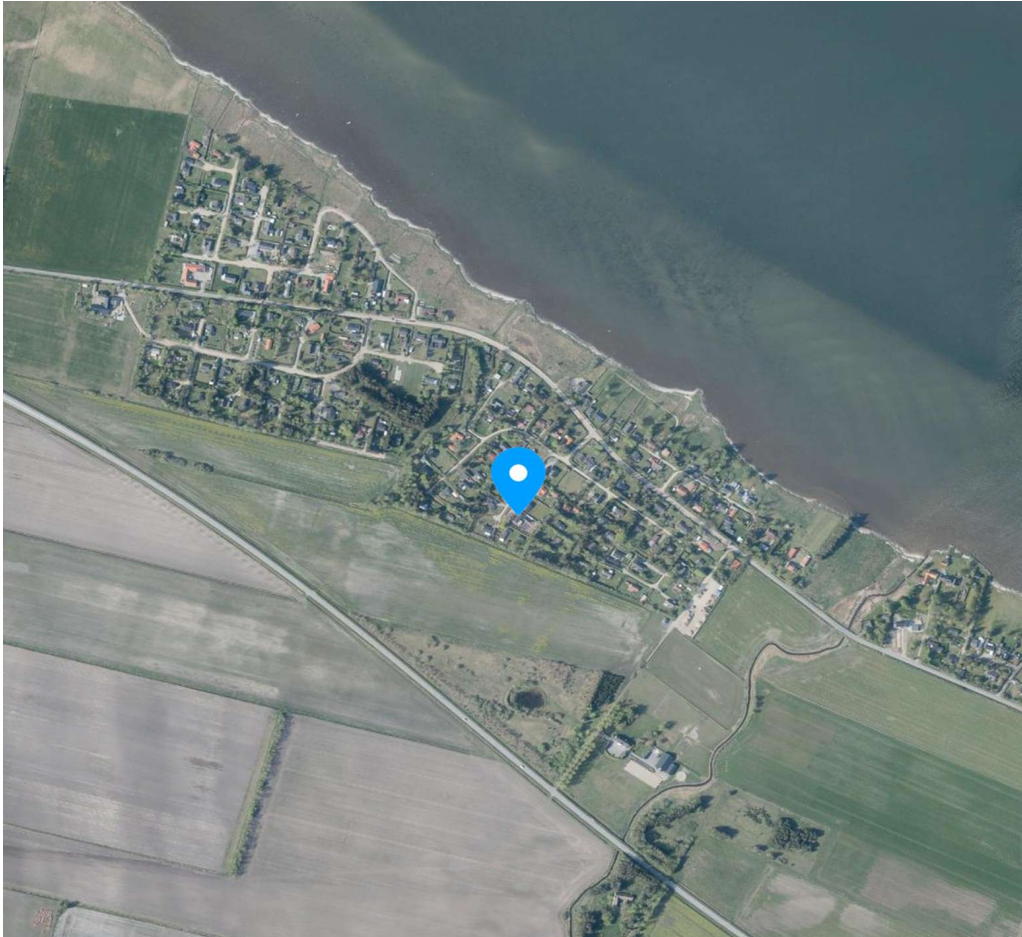
Lager



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026





Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 37bs Storvorde Østerenge, Storvorde  
BFE-nr.: 3328024  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2011/2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 984.000  
Grundværdi: 154.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 787.200  
Grundlag for grundskyld: 123.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.275 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 27 m<sup>2</sup>  
Udhus: 47 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 17.04.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, vederlagsfri tilskødning af fællesareal mv

**Planer**

Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:

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

Kogeplader "Constructa" , Køleskab "Constructa" , Emhætte Constructa" , Opvaskemaskine BOSCH , Ovn "Constructa" , Vaskemaskine AEG , Tørretumbler AEG.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Ejendomsforsikring i :    TRYG Forsikring Police nr : 605-5.004.646.995  
Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp / Insekt / Rådska-  
de / Rørskade udvidet med  
Skjulte rør, kabler , udvidet vandskade etc.  
Årlig præmie pt. Kr 5.000,00  
Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Anvendelsesudgifter er anslået .

Sælgers årlige elforbrug er ca kr 10.000 hvilket dækker opvarmning til varmepumpen, samt al øvrigt forbrug.

Vand: Privat 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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 2025. 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 2025 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.



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.015	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	912	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.150	I alt	kr.	1.606.450
Grundejerforening	kr.	500			
Kloakafgift	kr.	1.100	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.	175			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.851			

**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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.887 md. / 106.646 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.085 md. / 85.015 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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 469-5948  
Ejerudgift/md.: kr. 1.238

Dato: 04.07.2026

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. 872.000

**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