



REAL

Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	63
Kontantpris	825.000	Værelser	4
Ejerudgift	948	Grund m2	1.476
Byggear/ombygget	1973/2021		

Sagsnr. **469-6154**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Blomstermarken 28 Egense. Her får du et flot og velrenoveret sommerhus på en ekstraordinær stor grund. Egense sommerhusområde er beliggende ca 18 km øst for Aalborg - en køretur på ca et kvarter. Området er beliggende naturskønt og umiddelbart ved indsejlingen til Limfjorden, så der er fra Blomstermarken 28 kun ca 10 min gang til Hals / Egense færgen, der fragter dig over til den driftige handelsby, Hals. Man kan også vælge at besøge Egense Lystbådehavn og nyde det charmerende miljø samt dyrke Lystfiskeri hvis man er til det. Masser af muligheder. Området byder også på helårsåben SPAR købmand med godt sortiment.

Af elementer der kan fremhæves, kan nævnes:

- Væsentlig renoveret siden 2014
- Nyt badeværelse med gulvvarme - Nyt køkken i god præsentabel stil.
- Alle rørføringer i huset skiftet.
- Ny Facadebeklædning (+ 100 mm isol.) i "Hardiplank" årg 2021.
- Ny tagdækning i eternit årg 2021 med ekstra 100 mm isolering.
- Gode terrasser på øst og nordside af huset.
- Lukket terrasse med vedligeholdelsesvenligt hegn.
- Udvidelse af 2 værelser med indbygningsskabe.
- 1.476 m2 grundareal
- Tilkoblet off. kloak

Fortsættes.....

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: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026

Velkommen indenfor til ny og præsentabel havestue hvor det er tydeligt at man opholder sig en stor del af tiden. Masser af plads og godt lysindfald. Nye vinduer og døre. Fra havestuen er adgang til den skønne lyse stue , der med 2 nyetablerede loftvinduer i VELUX, gør huset lyst og venligt. Det lyse , nye køkkenafsnit falder godt ind i hele helhedsindtrykket med stuen og opholdsområderne. Fra stuen er adgang til husets 3 gode værelser , hvoraf 2 er renoverede med nyt interiør samt indbygningsskabe. Husets badeværelse fremtræder i perfekt stand. det er totalt renoveret i 2014 med gulvvarme, og nyt interiør. Boligen opvarmes via Luft/luft varmepumpe , og husets energikøkonomi er rigtig god , da huset er efterisoleret. I 2021 er facaden skiftet og der er monteret vedligeholdelsesvenligt Hardiplank på facaden , og tilført ekstra 100 mm. I 2021 blev tagdækningen fornyet med sort eternit, og der er ligeledes efterisoleret med 100 mm i tagdækningen.

Gode flisebelagte terrasser på øst - og nordside af ejendommen.
Til ejendommen hører endvidere ældre garage samt udhus.

I 2017 blev der med den nye planlov, vedtaget, at pensionister får mulighed for at bebo fritidshuse helårligt, forudsat at man har ejet huset i mindst 1 år , og iøvrigt opfylder kravene i planloven.

Egense sommerhusområde er beliggende umiddelbart ved indsejlingen til Limfjorden mod øst. Derfor kort afstand til både Kattegat og Limfjorden.

Området indeholder mange tilbud og masser af muligheder for rekreative udfoldelser, derunder :
-ca 300 m afstand til god helårsåben SPAR købmand med stort udvalg. Ligeledes kollektiv transport (Bus)

-ca 800 m afstand til Hals Egense færgen, der fører dig over til Hals, områdets mest driftige handelsby med stort set alle faciliteter og et højt aktivitetsniveau i sommerhalvåret, da der i Hals området også er et stort antal sommerhuse.

- Ca 8 km syd for Egense starter Lille Vildmose. Et fantastisk og storslået naturområde med Danmarks største højmoser. Lille Vildmosecentret, et formidlingscenter for alt omkring natur samt mosen og lokalområdet med Tofte Skov, Høstemark Skov, samt mellemområdet på 21 km². Masser af dyreliv, et mekka for dyre- og fugleelskere, idet de gamle tørvegrave i mosen nu er erstattet af skønt område med masser af vildt. Ørnereservat etc. Danmarks første elgreservat er etableret 2016 . Skønne naturoplevelser venter !

-Kort afstand til Aalborg- ca 20 KM. Ørnhøj golfbane ved Gistrup.

-Muligheder for vandsport, fiskeri etc. 3 lystbådehavne indenfor 4 km.

-20 min kørsel til E45 motorvejen.

Gå ind på på nedenværende link til Lille Vildmosecentret , med diverse serviceoplysninger for området, samt link til andre relevante seværdigheder og nyttige kontakter.

[<u>Klik her og besøg Lille Vildmose</u>](http://www.lillevildmose.dk/)

Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026



Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

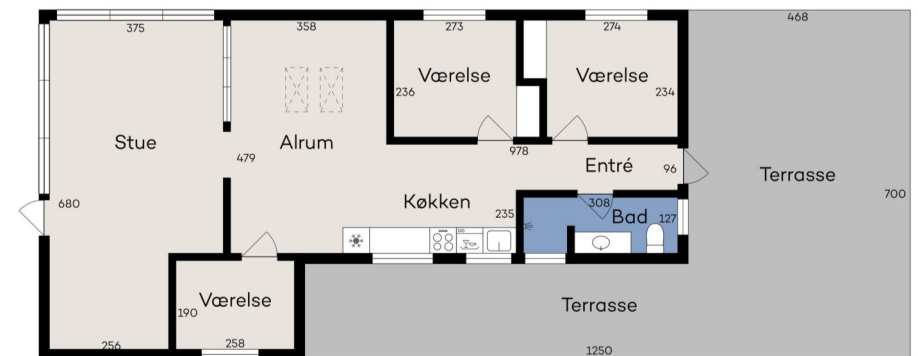
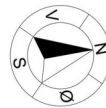
Dato: 31.01.2026



Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026



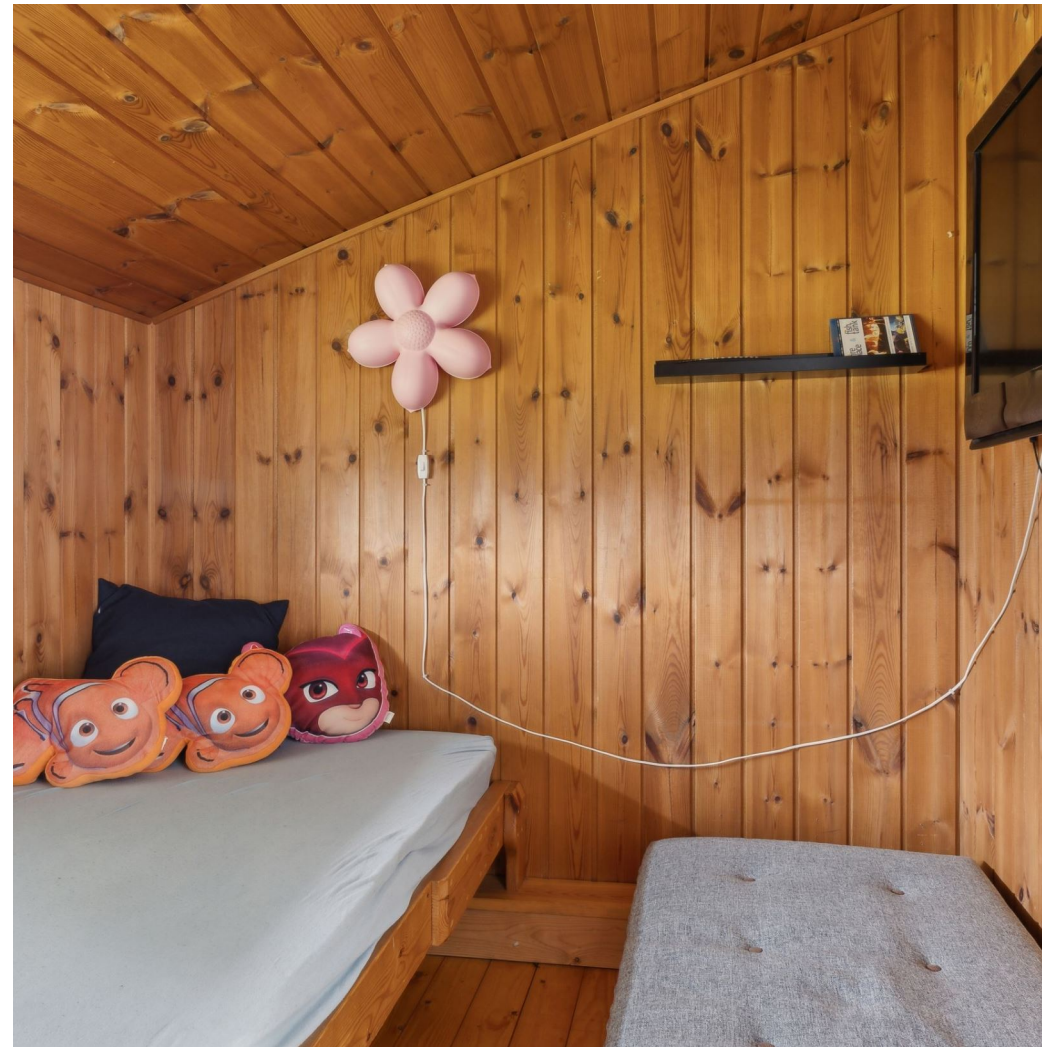
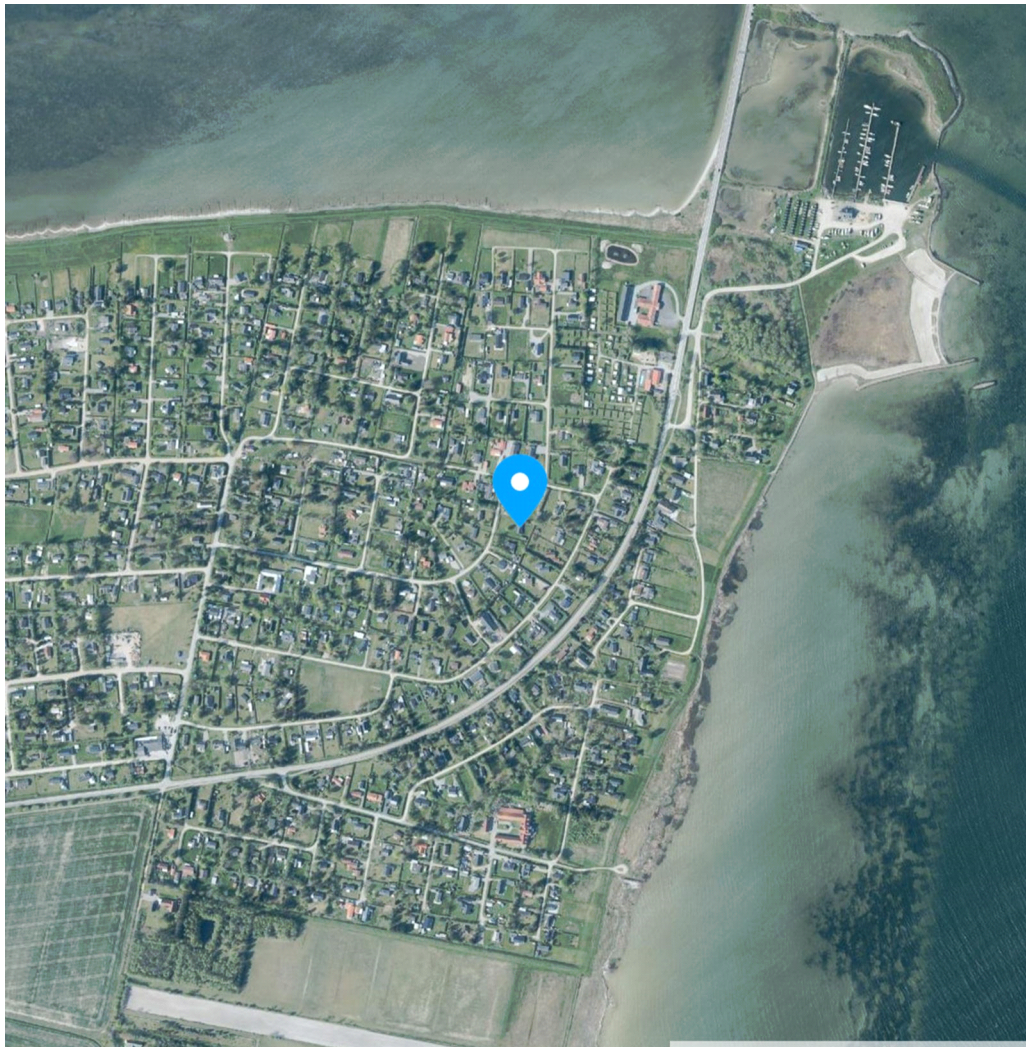
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026



Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026





Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 ch Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320446
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	627.000 kr.
Grundværdi:	158.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	501.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	126.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.476 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
- heraf Udestue	25 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	63 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Garage	24 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 2 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn:
b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Al møblement, tekniske artikler, hårde hvidevarer og køkkengrej, senge madrasser og skabe samt faste tæpper medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Anvendelsesudgifter er anslået .

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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 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.



Adresse: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.558	Kontantpris/udbetaling	kr.	825.000
Grundskyld	kr.	935	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Renovation	kr.	2.950	I alt	kr.	838.350
Grundejerforening	kr.	500			
Egense Nord Digelag	kr.	440	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	195	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

11.379

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.509 md./ 54.112 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.330 md./ 39.961 år v/34,38%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 469-6154
Ejerudgift/md.: kr. 948

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Klavs Grabe

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Himmerland Forsikring Police nr 643027**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp / Insekt

Årlig præmie pt. Kr 3.927-

Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr

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.