



REAL

Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	88
Kontantpris	1.075.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.100	Grund m2	1.430
Byggear/ombygget	1998/2021		

Sagsnr. **469-6229**

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: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette velbyggede og opdaterede sommerhus i Egense sommerhusområde. Et attraktivt område med kort afstand til stort set alle former for rekreative udfoldelser, derunder kort afstand til både Kattegat og Limfjorden. Kort afstand til Lille Vildmose, Danmarks store vildtreservat med Elge, bison, Kronvildt og en alsidig fauna. Kun 20 min kørsel til Aalborgs rige handelsliv.

Dette flotte og særdeles velpassede og opdaterede sommerhus, fremstår med facade i træbeklædning samt tagdækning i røde betontegl. Den rummelige bolig har en fin planløsning med godt lysindfald fra de talrige vinduer i husets sydlige facade.

Velkommen indenfor til et indflytningsklart hus. Af detaljer der kan fremhæves, kan nævnes:

1.430 m2 lukket grund med skønt ugenært haveanlæg omkranset af tæt voksende hæk.

96 m2 hus, heraf 88 m2 bolig og resterende overdækning og tekniskrum
Opvarmes via Luft/luft varmepumpe samt ADURO 9 Brændeovn.

Rummeligt badeværelse årg 2021 med spa og brus samt miljø.

Skønt, lyst køkken årg 2021.

Flotte gulve årg 2021 i plankelaminat.

3 store værelser med 6 sovepladser.

Særdeles rummelig stue med udgang til sydvendt overdækket terrasse.

Udhus i boligkvalitet ca 8 m2. Ej reg. i BBR.

Stor overdækket terrasse samt ekstra solterrasse omkranset af læhegn.

Flotte rapporter (Elinstallation og Tilstandsrapport) af 30.06.2025 med stort set ingen anmærkninger !!

God og praktisk, lys entre, stort nyere badeværelse årg 2021 med bruseniche, spabad samt bademiljø. Desuden Saunarum med adgang fra badeværelset. Stor og velindrettet stue med nye gulve årg. 2021 i grånuancerede plankelaminat. I stuen er installeret brændeovn samt Luft/Luft varmepumpe. Godt separat køkkenafsnit årg. 2021 med alle nødvendige faciliteter.

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: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025

Huset indeholder 3 gode og rummelige værelser, hvoraf det største værelse er ca 11 m2 , og de øvrige værelser er ca 9 m2. Til ejendommen hører lille bryggersrum med vaskesøjle og teknikrum.

I forbindelse med haven er opført lille udhus i boligkvalitet ca 8 m2. Dette er ikke reg. i BBR.

Skøn og stort haveanlæg der er nemt at holde, da der ikke er bede der skal holdes. Stor solterrasse samt overdækket sydvendt terrasse.

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 "Min Købmand" med stort udvalg. Ligeledes kollektiv transport (Bus)

-ca 1.500 m afstand til Hals Egense færgeren, 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 nedenværende link til Lille Vildmosecentret , med diverse serviceoplysninger for området, samt link til andre relevante seværdigheder og nyttige kontakter.

"<http://www.lillevildmose.dk/>"

Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025



Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025



Terrasse



Baghave



Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025



Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025



Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025





Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 æ Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319962
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Egense Nord vandforsyning
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme / Luft/Luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1998/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	701.000 kr.
Grundværdi:	121.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	560.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	96.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.430 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
- heraf Udhus	8 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hybenbo v/ Ole Thorup Nielsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936537-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156

Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936538-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 76_J-A_127

Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936537-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156

Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936538-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 76_J-A_127

Nr. 4 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):
Inventar efter aftale.

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: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: IF forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme / Luft/Luft varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret 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 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: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.860	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	728	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.641	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation	kr.	3.050		kr.	1.089.994
Grundejerforening	kr.	800	I alt		
Skorstensfejning	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rensningsanlæg	kr.	900	udgifter til: Der henvises til side 5		
Egense Nord Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	135			
Ejerudgift i alt 1 år		13.204			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.937 md./ 71.242 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.377 md./ 52.524 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: 12.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hybenvej 15, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6229
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 13.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 : IF Forsikring **Policensnummer: 31770265**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp, Insekt & Rådskaade , Skjulte rør og Stikledninger

Årlig præmie pt. Kr 3.641

Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr 200.000-

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.