

An aerial photograph of a property. On the left is a large red barn with a dark grey roof. To its right is a house with a red tiled roof and a large wooden deck. The property is surrounded by green grass and trees. A dark blue rectangle with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	75
Kontantpris	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	968	Grund m2	1.278
Byggear/ombygget	1971/1979		

Sagsnr. **469-5895**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Dette velpassede sommerhus er beliggende i Egense sommerhusområde med kort afstand til Limfjorden og Kattegat. Huset er opført i sten med tagdækning i eternit. Udhuse er opført i træ med tagdækning i sort betontegl.

Boligen:

75 m2 bolig, jvf BBR, indrettet med:

Velkommen indenfor til godt, lyst køkken, hvor indgangen findes fra den østvendte terrasse. Køkkenet er indrettet, godt og praktisk med nødvendige hårde hvidevarer, skabe etc. Ifm. køkkenet er der installeret vaskemaskine. Gulve er plankegulve. Fra køkkenet er adgang til den store stue, der er opdelt i hhv. spiseafdeling, tættest på køkkenet, samt opholdsafdeling der findes nær det store vinduesparti mod syd med udgang til den store terrasse. Der er installeret brændeovn (ældre end 2003) i stuen. Huset har generelt loft til kip, hvilket giver god rumfornemmelse og fint miljø. Husets badeværelse er klinkebelagt på gulvene, med lille bademiljø og rummelig bruseniche. Huset har 2 værelser, næsten identiske med ca. hver 6 m2 areal og ialt 4 sovepladser. Gulvene i huset er flotte, velpassede plankegulve der er overalt, ca. 10 år gamle. Der er indlagt fiberbredbånd i huset. Huset er tilkoblet offentlig kloak. Til huset hører gode træterrasser etablerede ca. 2019. Overdækning ca. 12 m2 i forbindelse med indgang til stuen. Terrasserne der har et areal på hhv. ca. 48 m2 samt terrasseareal foran indgangsdør til køkken på ca. 16 m2.

Udhuse:

28 m2 godt udhus indrettet i den nordlige del med et lokale med dobbeltseng og en køjeseng ialt 4 sengepladser (Udhuset ikke godkendt til bolig). Velindrettet og fremstår med plankegulve og loft til kip. Tillige er der elinstallationer i rummet. I sydlige del af bygningen er der port, og kan anvendes som carport/garage - nu anvendt som redskabsrum ca. 18 m2.

Brændeskur etc.

Velholdt skur i træ med tag i sort betontegl. Jvf. BBR er skuret 8 m2, opført 1980 med nyere renovering.

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: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025

Dette velpassede sommerhus er beliggende i Egense sommerhusområde med kort afstand til Limfjorden og Kattegat. Huset er opført i sten med tagdækning i eternit. Udhuse er opført i træ med tagdækning i sort betontegl.

Boligen:

75 m2 bolig, jvf BBR , indrettet med :

Velkommen indenfor til godt, lyst køkken, hvor indgangen findes fra den østvendte terrasse. Køkkenet er indrettet , godt og praktisk med nødvendige haarde hvidevarer, skabe etc. Ifm. køkkenet er der installeret vaskemaskine. Gulve er plankegulve. Fra køkken er adgang til den store stue, der er opdelt i hhv spiseafdeling, tættest på køkkenet, samt opholdsafdeling der findes nær det store vinduesparti mod syd med udgang til den store terrasse. Der er installeret brændeovn (ældre end 2003) Huset har generelt loft til kip, hvilket giver god rumfornemmelse og fint miljø. Husets badeværelse er klinkebelagt på gulvene, med lille bademiljø og rummelig bruseniche. Huset har 2 værelser ,næsten identiske med ca hver 6 m2 areal og ialt 4 sovepladser. Gulvene i huset er flotte, velpassede plankegulve der er overalt, ca 10 år gamle.

Der er indlagt fiberbredbånd i huset. Huset er tilkoblet offentlig kloak.

Til huset hører gode træterrasser etablerede ca 2019. Overdækning ca 12 m2 i forbindelse med indgang til stuen . Terrasserne der har et areal på hhv. ca 48 m2 samt terrasseareal foran indgangsdør til køkken på ca 16 m2.

Udhuse :

28 m2 godt udhus indrettet i den nordlige del med et lokale med dobbeltseng og en køjeseng ialt 4 sengepladser (Udhuset ikke godkendt til bolig) Velindrettet og fremstår med plankegulve og loft til kip. Tillige er der elinstallationer i rummet.

I sydlige del af bygningen er der port, og kan anvendes som carport/garage - nu anvendt som redskabsrum ca 18 m2.

Brændeskur etc.

Velholdt skur i træ med tag i sort betontegl. Jvf. BBR er skuret 8 m2, opført 1980 med nyere renovering.

Bemærk at sommerhuse nu har mulighed for at blive belånt med op til 75% i realkreditbelåning.

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 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.

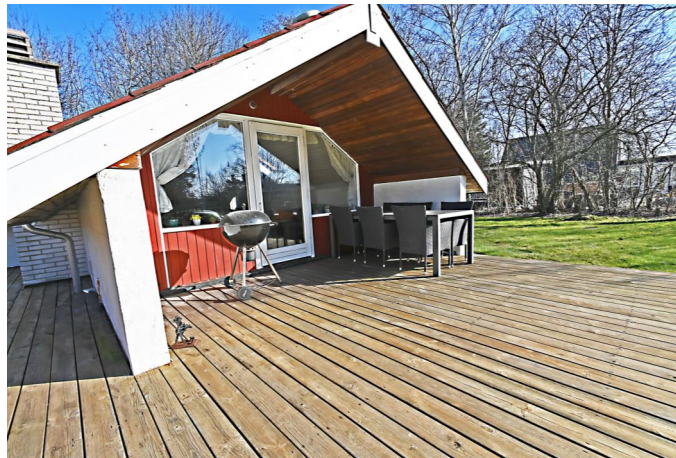
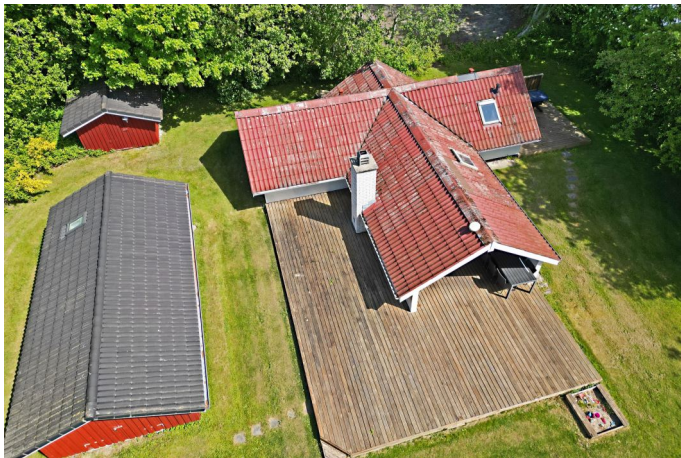
Masser af dyreliv, et mekka for dyre- og fugleelskere, idet de gamle tørvegrave i mosen nu er erstattet af skønt område med masser af vildt. Ørnereservat etc. Danmarks første elgreservat er etableret 2016 . Skønne naturoplevelser venter !

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

Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

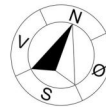
Dato: 06.12.2025



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

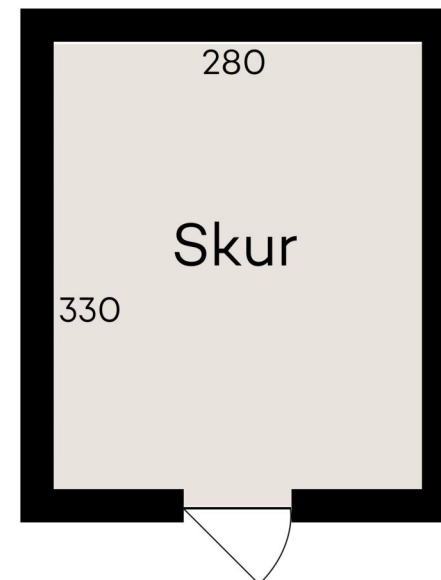
Dato: 06.12.2025



Stueplan



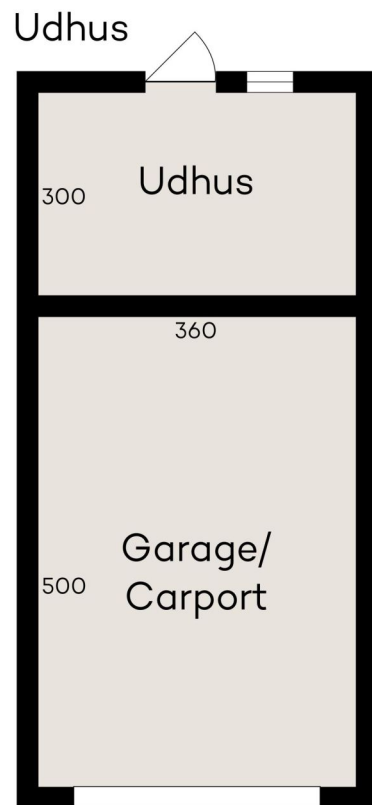
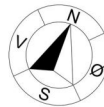
Skur



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

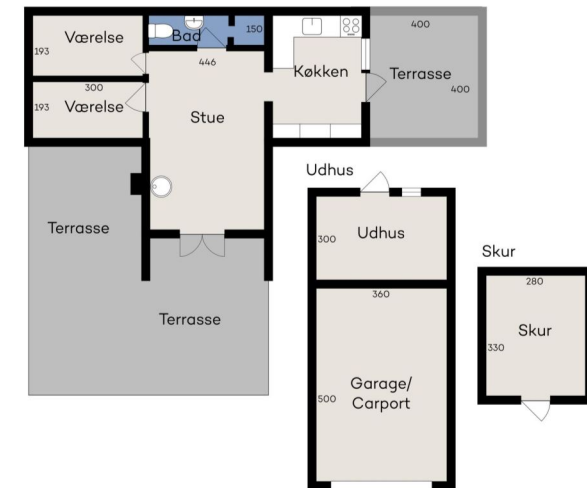
Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025

Stueplan



Stueplan



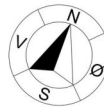
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025



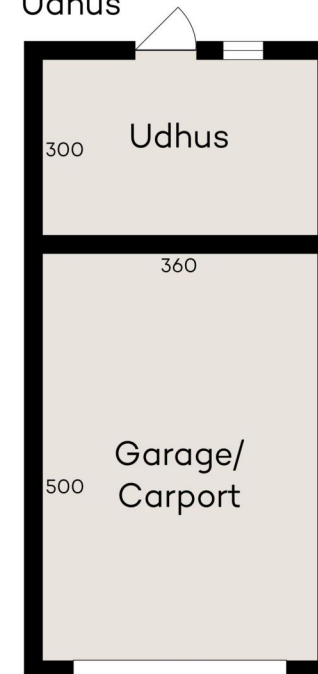
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Udhus



Vejledende tegning uden ansvar

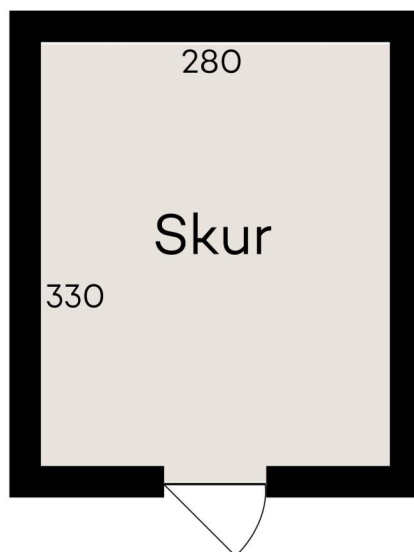
Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025



Skur





Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20 r Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320170
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Egense Nord vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme & Brændeovn (før 2003)
Opført/ombygget år:	1971/1979

Arealer

Grundareal udgør:	1.278 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	75 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Carport	28 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 3 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn:
b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	642.000 kr.
Grundværdi:	162.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	513.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	129.600 kr.

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: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Der skal bemærkes at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft. Dette betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi der offentliggøres i 2019, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indvirkning på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at kontakte egen rådgiver desangående.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme & Brændeovn (før 2003)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - Alder er før 2003.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.619	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	959	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.828
Husforsikring	kr.	2.365	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.814	I alt	kr.	606.278
Grundejerforening	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	547			
Rensningsanlæg	kr.	1.200			
Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1 år		11.619			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.237 md./ 38.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.422 md./ 29.059 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: 06.12.2025
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.



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5895
Ejerudgift/md.: kr. 968

Dato: 06.12.2025

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: Limfjordens Perle

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 : TOPDANMARK Police nr 5005 242 021

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

Årlig præmie pt. Kr. 2.563 incl. indbo

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.