



REAL

Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	66
Kontantpris	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	709	Grund m2	1.400
Byggeår/ombygget	1966/2011		

Sagsnr. **469-5954**

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 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Dette sommerhus med 66 m² bolig og 32 m² udhuse, er beliggende i Egense sommerhusområde på lukket stikvej, med kort afstand til helårsåben indkøbsmulighed, samt iøvrigt tæt ved både Limfjorden og Kattegat. !

Huset er totalt genopført i 2010 og består af 66 m² velindrettet bolig. Huset fremstår pænt og iorden og med klinkegulve i beige fliser overalt. Indgang til den rummelige og højloftede og integrerede udestue, der har udgang til 2 terrasser. Fra udestuen er adgang til fin stue med brændeovn og Varmepumpe. Godt køkken i sorte elementer. Badeværelset er indrettet med stor bruseniche, godt bademiljø og vaskemaskine installeret. Soveværelse med dobbeltsenge, samt ekstra værelse.

Ejendommen er tilkoblet offentlig kloak,

Til ejendommen hører ialt 32 m² udhuse samt samt overdækning til redskaber. 1.400 m² grundareal.

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 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026

Dette sommerhus med 66 m2 bolig og 32 m2 udhuse, er beliggende i Egense sommerhusområde på lukket stikvej, med kort afstand til helårsåben indkøbsmulighed, samt iøvrigt tæt ved både Limfjorden og Kattegat. !

Huset er totalt genopført i 2010 og består af 66 m2 velindrettet bolig . Huset fremstår pænt og iorden og med klinkegulve i beige fliser overalt. Indgang til den rummelige og højloftede og integrerede udestue, der har udgang til 2 terrasser. Fra udestuen er adgang til fin stue med brændeovn og Varmepumpe. Godt køkken i sorte elementer. Badeværelset er indrettet med stor bruseniche, godt bademiljø og vaskemaskine installeret. Soveværelse med dobbeltsenge, samt ekstra værelse.

Ejendommen er tilkoblet offentlig kloak,

Til ejendommen hører ialt 32 m2 udhuse samt samt overdækning til redskaber.

1.400 m2 grundareal.

Adresse: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026



Adresse: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

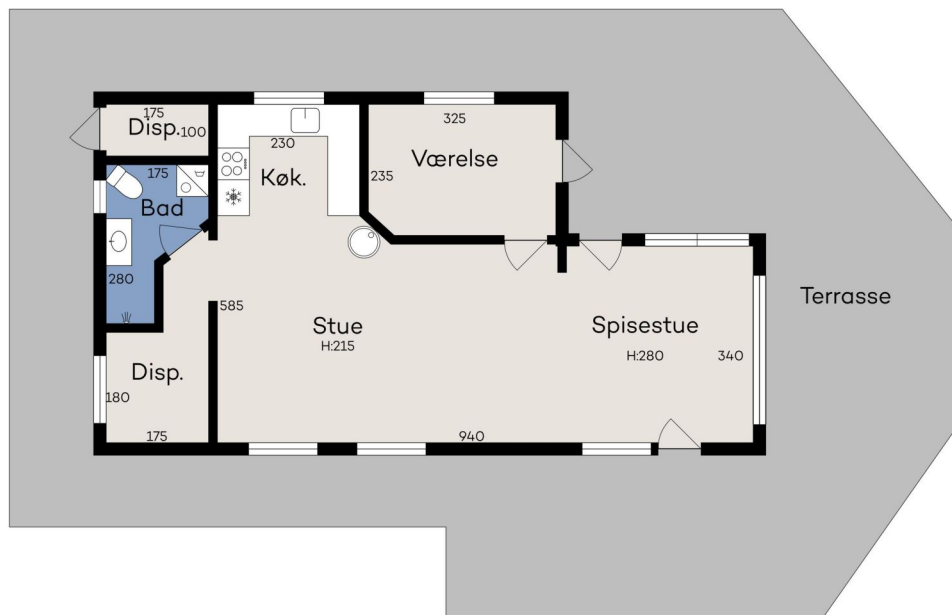
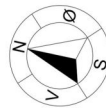
Dato: 31.01.2026



Adresse: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

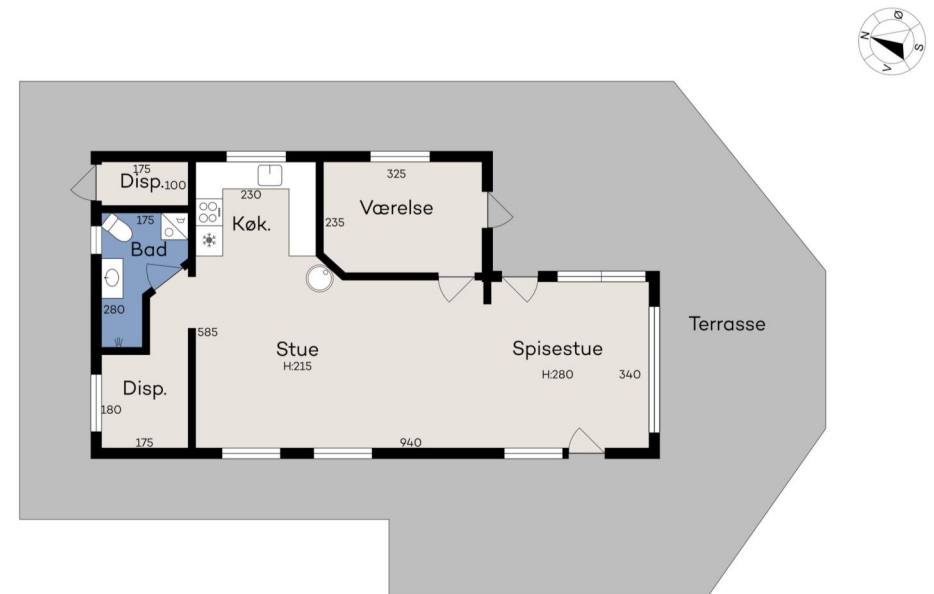
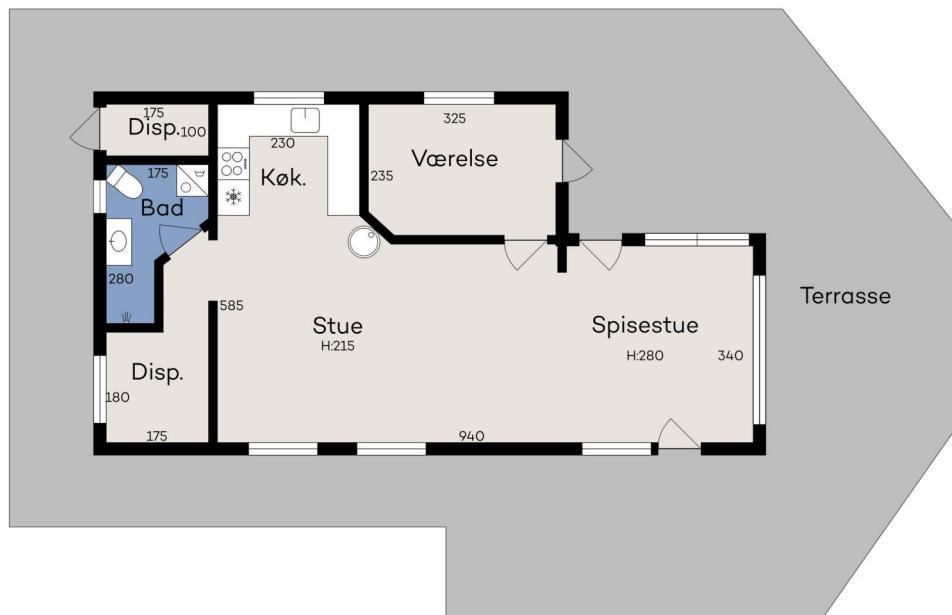
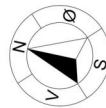


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 ø Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319963
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Ingen varmeinstallation
Opført/ombygget år:	1966/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	387.000 kr.
Grundværdi:	132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	297.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	98.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.400 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	66 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
- heraf Udhus	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936539-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156
Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936540-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936539-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156
Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936540-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 3 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: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Ingen varmeinstallation
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (Prod 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 salgsopstillingens 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: 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 13, Egense, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
 Ejerudgift/md.: kr. 709

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.518	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	740	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.828
Husforsikring	kr.	2.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	1.650		kr.	606.278
Grundejerforening	kr.	600	I alt		
Skorstensfejning	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	950			
Digelag	kr.	440			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	58			
Ejerudgift i alt 1 år		8.504			

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 3.289 md./ 39.469 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.428 md./ 29.132 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: Hybenvej 13, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 469-5954
Ejerudgift/md.: kr. 709

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: Hybenbo Grundejerforening

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 : Forsikringsselskabet Vendsyssel Police nr 719073

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer /

Årlig præmie pt. Kr 2.048 -

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.