



REAL

Blomstermarken 28, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	63
Kontant	825.000	Værelser	4
Ejerudgift	948	Grund m ²	1.476
Byggeår/ombygget	1973/2021		

Sagsnr. **469-6154**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 16.02.2026



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 præsenteret 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.

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: 16.02.2026



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

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

Dato: 16.02.2026



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

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

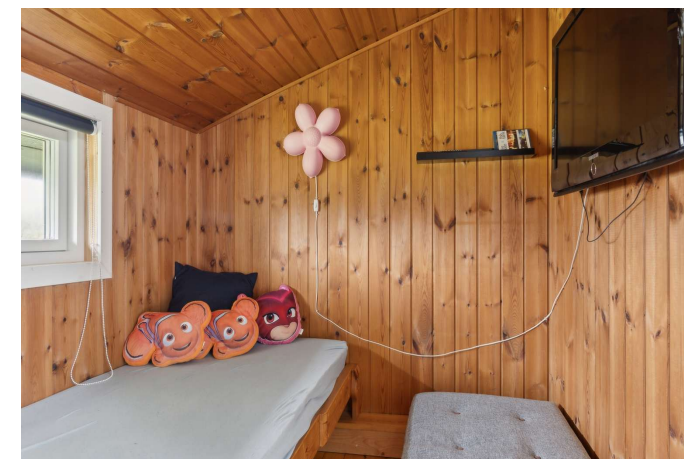
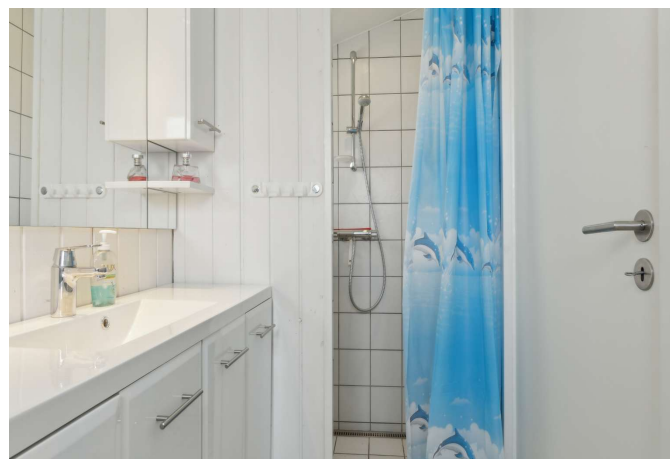
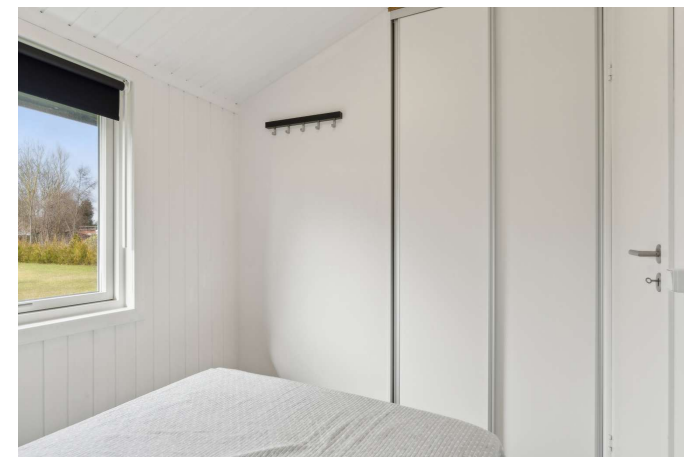
Dato: 16.02.2026



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

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

Dato: 16.02.2026



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

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

Dato: 16.02.2026



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

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

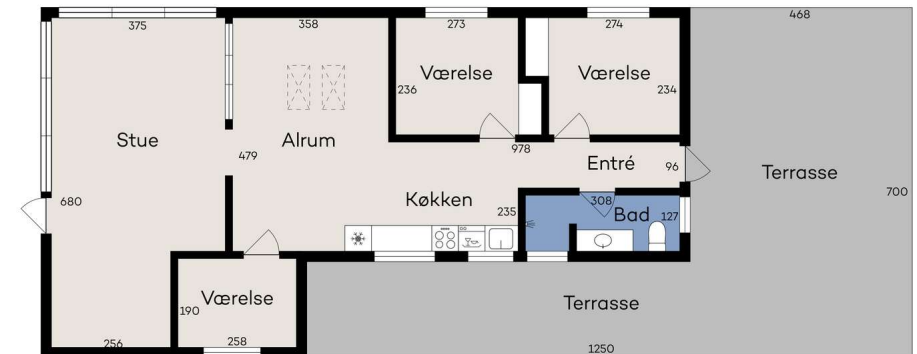
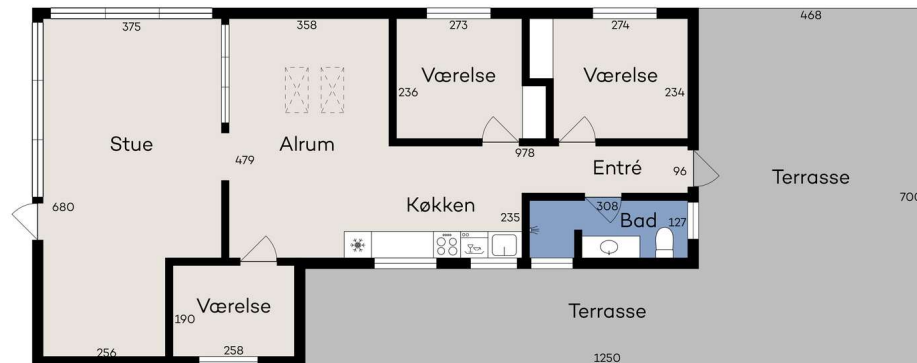
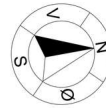
Dato: 16.02.2026



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

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

Dato: 16.02.2026



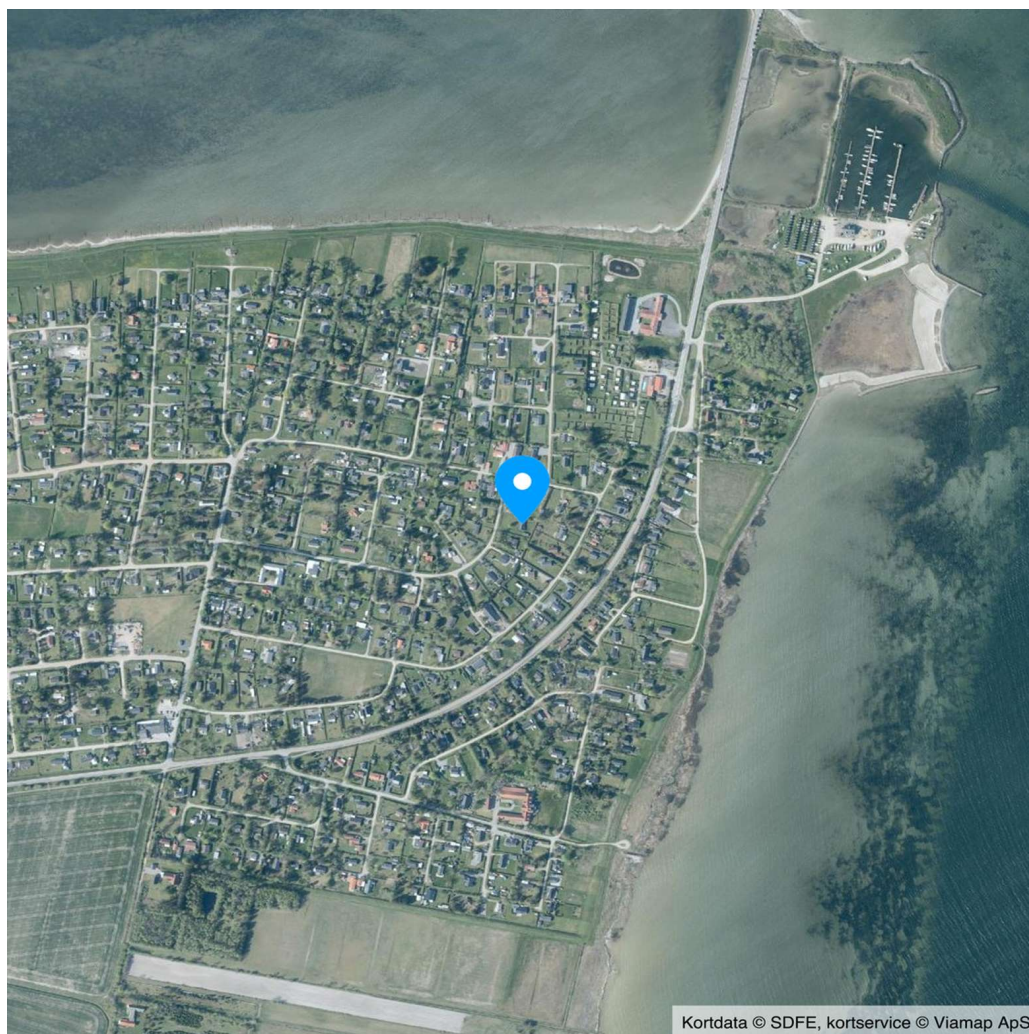
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

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

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

Dato: 16.02.2026



værelse

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

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

Dato: 16.02.2026



stue



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

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

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 1.476 m²
Boligareal i alt: 63 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 25 m²
Udhus: 15 m²
Garage: 24 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 2: 15.12.2023 - Tinglysning af medlemspligt - Egense Nord Digelag

Planer

Kommuneplan 8.6.S3 - Egense

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 X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt 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: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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 grund-
skyld 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 efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.



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

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

Dato: 16.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.558	Kontantpris	kr.	825.000
Grundskyld	kr.	935	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Renovation	kr.	2.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	838.350
Egense Nord Digelag	kr.	440	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.	195			
Husforsikring	kr.	3.800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	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 4.520 md. / 54.235 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.637 md. / 43.644 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: 16.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

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.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk