

Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**83**
Kontant	**895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.302**	Grund m^2	**1.327**
Byggeår/ombygget	**1975/2000**		

Sagsnr. **469-6295**

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



Egense - Vandsiden - Velkommen til Koraldybet 4.

Hvis du leder efter et velpasset og rummeligt sommerhus, der er anvendelig til helårsbrug, så kik lige på dette skønne sommerhus. Huset har gennem ca 26 år været beboet helårs af nuværende ejer, og fremtræder i god, velpasset og opdateret stand.

Highligts for ejendommen:

- **God bolig velegnet til helårsbrug 113 m2 bebygget heraf 30 m2 udestue**
- **3 gode værelser.**
- **Gode terrasser rundt ejendommen inc. solgård**
- **Vingård**
- **Gode udhuse.**
- **2 stk varmepumper**

Velkommen indenfor til Bryggers med bryggersbord, etc. Rummeligt køkkenafsnit. God stue med brændeovn samt Varmepumpe. derfra adgang til stor udestue med masser af plads. Endvidere 3 gode værelser samt badeværelse. Fra et af værelserne er adgang til skøn lukket solgård med overdækket opholdsområde hvor sommeraftenerne kan nydes. Rundt ejendommen og på færdselsområderne er der etableret gode flisebelægninger. Som noget helt specielt så har ejer etableret en vingaard på ejendommen med vinstokke der befinder sig på nordsiden af ejendommen . Til ejendommen hører udhuse og garage samt drivhus.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



Set fra havens vestlige side



Udendørs med indgang til boligen



Skøn lukket solgaard med overdækning



Bryggers



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



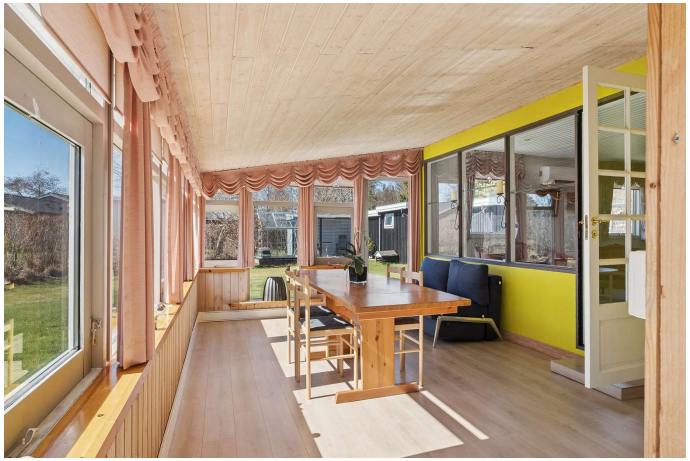
Stue



Stue



Indendørs



Stue



Indendørs



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



Godt og funktionelt badeværelse



Værelse / kontor etc. adgang fra stuen.



På forpladsen findes Vingård samt højbede mv.



Udendørs



Udendørs



Den skønne lukkede solgaard - Ugenert for omgivelser-

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



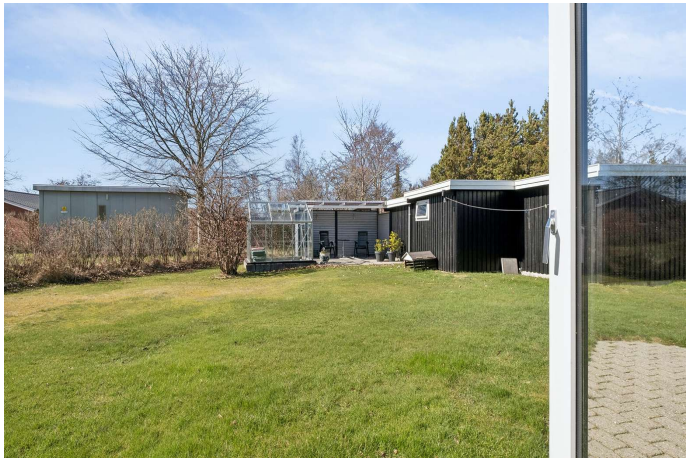
Skøn overdækning



Det praktiske gode bryggers



Parkeringsareal med adgang til garage, udhus mv.



parti fra den store have.



Indendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

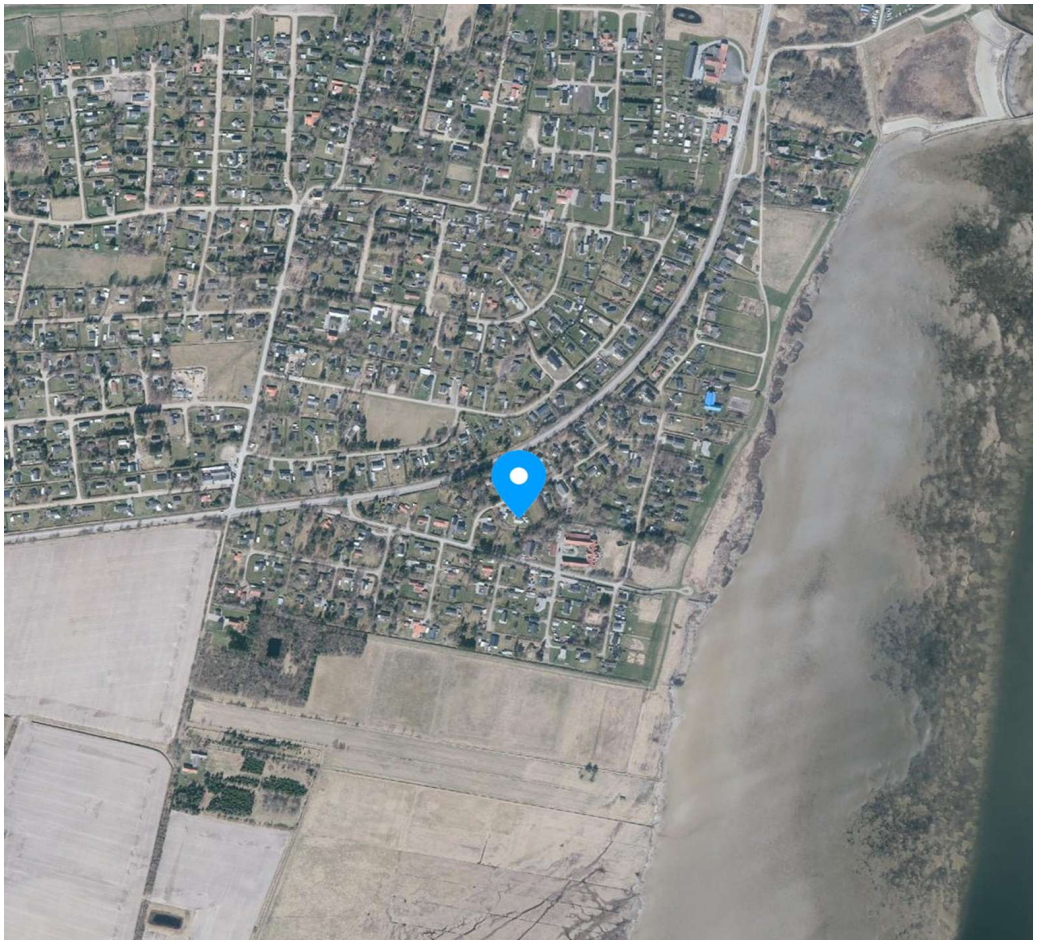
Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



Stueplan



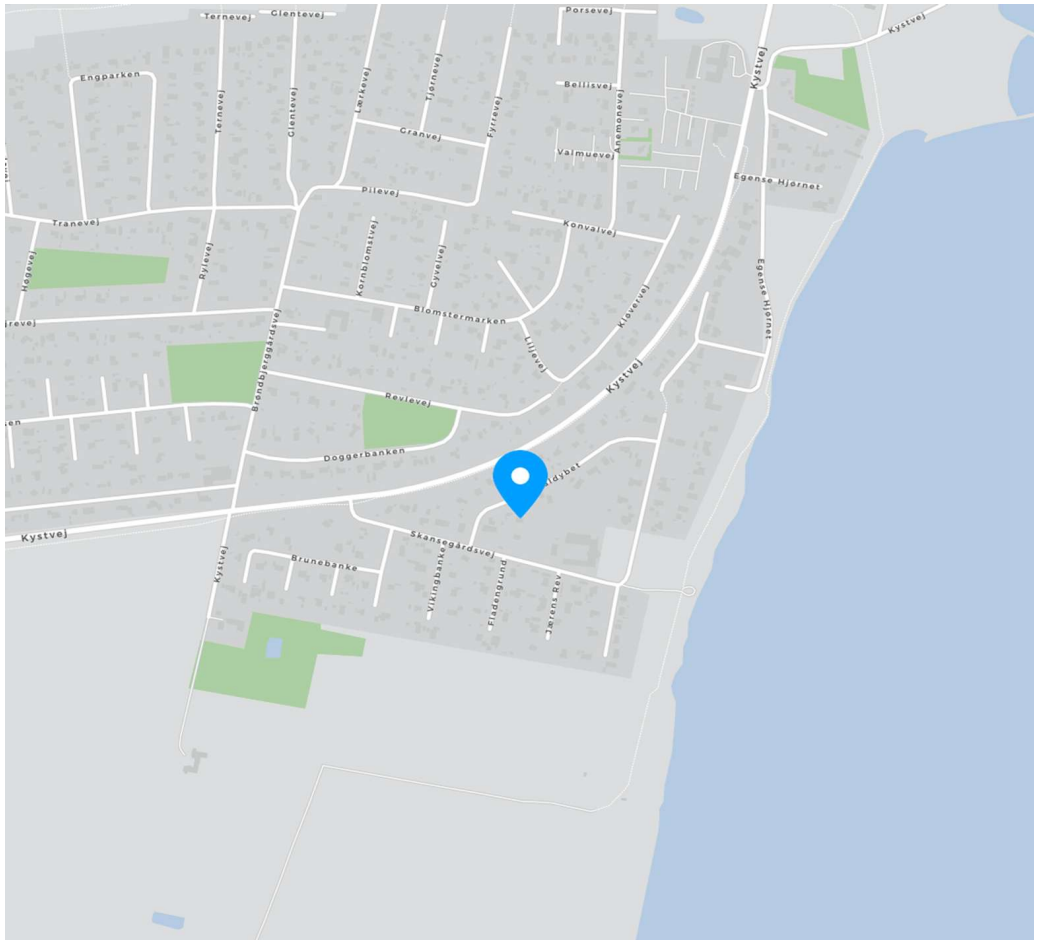
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20ga Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320336
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1975/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	711.000
Grundværdi:	153.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	568.800
Grundlag for grundskyld:	122.400

Arealer**

Grundareal:	1.327 m²
Boligareal i alt:	83 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	30 m²
Udhus:	4 m²
Carport:	19 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 18.01.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 08.02.1989 - Dok om helårsbeboelse mv 76_AE-A_191
- Nr. 6: 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):

De på ejendommen værende Haarde hvidevarer medfølger., Opvaskemaskine (BOSCH), Ovn (Hisense, 2023), Kogeplade (BOSCH, 2023), Køleskab (Electrolux), Fryser (Samsung Skabsfryser), Vaskemaskine (Zanussi), Robot-plæneklipper

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendomsforsikring i : GF Forsikring Årlig præmie kr 3.929
Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp / Insekt
Årlig præmie pt. Kr 3786 - POLICE NR : 56269320
Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn fra før 2003

Anvendelsesudgifter er anslået .

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 469-6295
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.901
Grundskyld	kr.	906
Renovation	kr.	2.900
Skorstensfejning	kr.	750
Grundejerforening	kr.	1.100
Egense Nord Digelag	kr.	440
Rottebekæmpelse	kr.	199
Husforsikring	kr.	3.929
Aalborg Forsyning	kr.	2.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.625

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	908.750

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.

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 5.176 md. / 62.108 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.126 md. / 49.515 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Koraldybet 4, Egense, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 469-6295 Ejerudgift/md.: kr. 1.302	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 657.000
Nr. 4: hovedstol kr. 130.000
Nr. 5: hovedstol kr. 330.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Skansegaarden Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 - lystejendomme.
- 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