



REAL

Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	84
Kontantpris	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.046	Grund m2	1.259
Byggeår/ombygget	1970/1991		

Sagsnr. **469-5984**

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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Dette stærke stenhus er beliggende i den vestlige del af Hybenvej i Egense, nær indkøb etc. Huset er beliggende på ugenert grundareal afgrænset af hæk hele vejen rundt. 1.259 m2 grundareal.

Huset er, som nævnt opført i sten og er de seneste år tilført flere fornyelser. I 2012 er etableret flot tagdækning i listetag/pap, og indenfor de seneste år er der nye vinduer og fordør i huset.

I 2022 er opført en ny udestue på den eksisterende sokkel. Denne udestue er særdeles velbygget med nye vinduespartier med termoglas hele vejen rundt, med udgang til vestlig terrasse. Gulvet er klinkegulve på beton. Tagdækningen er termotag. Udestuen er via BBR integreret i bygningen.

Velkommen indenfor via et vindfang mod vest. Derfra adgang til det rummelige køkken, der er beliggende centralt i huset. Køkkenet fungerer som en form for fordelingsgang med adgang til stort set alle øvrige rum i huset.

Gulvene i køkkenet er klinkegulve. Stort badeværelse med klinkegulve i lyse nuancer, bademiljø og bruseniche. Badeværelset er ca 9 m2. Huset har 2 store værelser a ca 8-9 m2.

Husets stue er indrettet i husets bredde og der er installeret brændeovn (Alder ikke bestemt) Stuen er indrette med både spise - og opholdsafdeling. Fra stuen er udgang til den nye udestue med masser af lys og gode opholdsmuligheder.

Til huset hører desuden nyere udhus der ikke er registreret, samt carport med redskabsrum 20 m2.

Ejendommen er tilkøbt off. kloak.

I 2017 blev der med den nye planlov, vedtaget, at pensionister får mulighed for at bo i fritidshuse helårligt, forudsat at man har ejet huset i mindst 1 år , og iøvrigt opfylder kravene i planloven.

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 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026

Dette stærke stenhus er beliggende i den vestlige del af Hybenvej i Egense, nær indkøb etc. Huset er beliggende på ugenert grundareal afgrænset af hæk hele vejen rundt. 1.259 m2 grundareal.

Huset er, som nævnt opført i sten og er de seneste år tilført flere fornyelser. I 2012 er etableret flot tagdækning i listetag/pap, og indenfor de seneste år er der nye vinduer og fordør i huset. I 2022 er opført en ny udestue på den eksisterende sokkel. Denne udestue er særdeles velbygget med nye vinduespartier med termoglas hele vejen rundt, med udgang til vestlig terrasse. Gulvet er klinkegulve på beton. Tagdækningen er termotag. Udestuen er via BBR integreret i bygningen. Velkommen indenfor via et vindfang mod vest. Derfra adgang til det rummelige køkken, der er beliggende centralt i huset. Køkkenet fungerer som en form for fordelingsgang med adgang til stort set alle øvrige rum i huset. Gulvene i køkkenet er klinkegulve. Stort badeværelse med klinkegulve i lyse nuancer, bademiljø og bruseniche. Badeværelset er ca 9 m2. Huset har 2 store værelser a ca 8-9 m2. Husets stue er indrettet i husets bredde og der er installeret brændeovn (Alder ikke bestemt) Stuen er indrette med både spise - og opholdsafdeling. Fra stuen er udgang til den nye udestue med masser af lys og gode opholdsmuligheder. Til huset hører desuden nyere udhus der ikke er registreret, samt carport med redskabsrum 20 m2.

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 købmænd 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.

-Muligheder for vandsport, fiskeri etc. 3 lystbådehavne indenfor 4 km.

-20 min kørsel til E45 motorvejen.

Gå ind på på nedenværende link til Lille Vildmosecentret , med diverse serviceoplysninger for området, samt link til andre relevante seværdigheder og nyttige kontakter.

Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026



Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026



Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 ak Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319973
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1970/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	566.000 kr.
Grundværdi:	132.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	452.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	105.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.259 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	87 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 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):
Møblement efter aftale, tekniske artikler, hårde hvidevarer og køkkengrej, senge madrasser og skabe mv. medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers
personlige ejendele samt udvalgt møblement/løsøre..

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026

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: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Anvendelsesudgifter kan til dels være 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 28, Egense, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
 Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.309	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	799	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.962
Husforsikring	kr.	3.501	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.550		kr.	707.012
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		
Egense Nord Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	55			
Kloak anslået	kr.	950			
Diverse Aalborg forsyning	kr.	850			
Ejerudgift i alt 1 år		12.554			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.835 md./ 46.022 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.831 md./ 33.974 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: 24.01.2026
 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 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.046

Dato: 24.01.2026

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: Grundejerforeningen Hybenbo v/ Ole Thorup Nielsen

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 : **Himmerland Forsikring -**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp & Insektdækning , Skjulte rør og

Stikledninger. Retshjælpedækning.

Årlig præmie pt. Kr 3.501,25

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.