

REAL



## Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>75</b>
Kontant	<b>525.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>978</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.278</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1989</b>		

Sagsnr. **469-5895**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://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: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026



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. lfm. 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) 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.

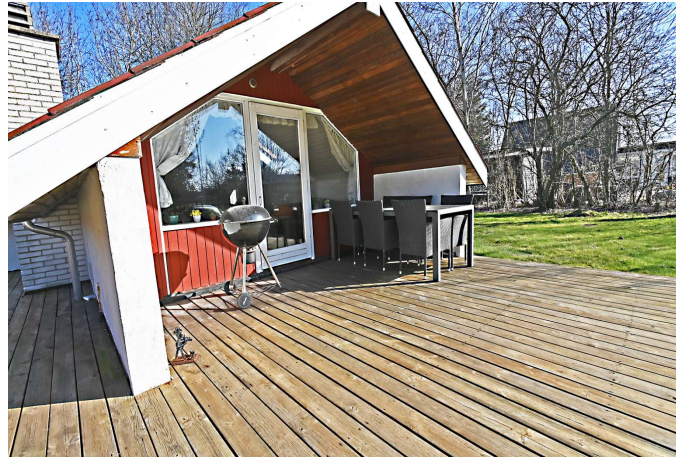
Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026





Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026





Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026





Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026





Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

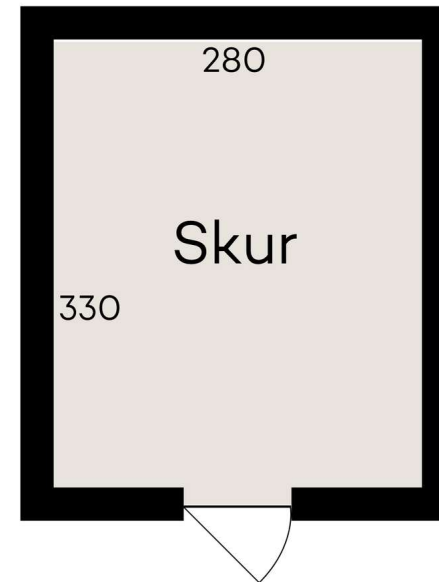
Dato: 27.06.2026



Stueplan



Skur



Vejledende tegning uden ansvar

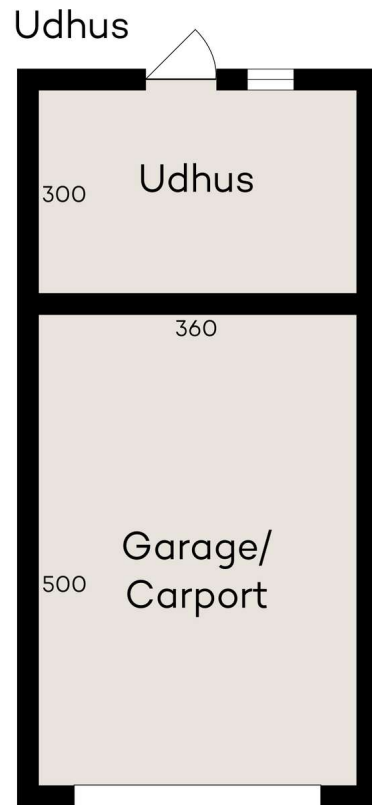
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan



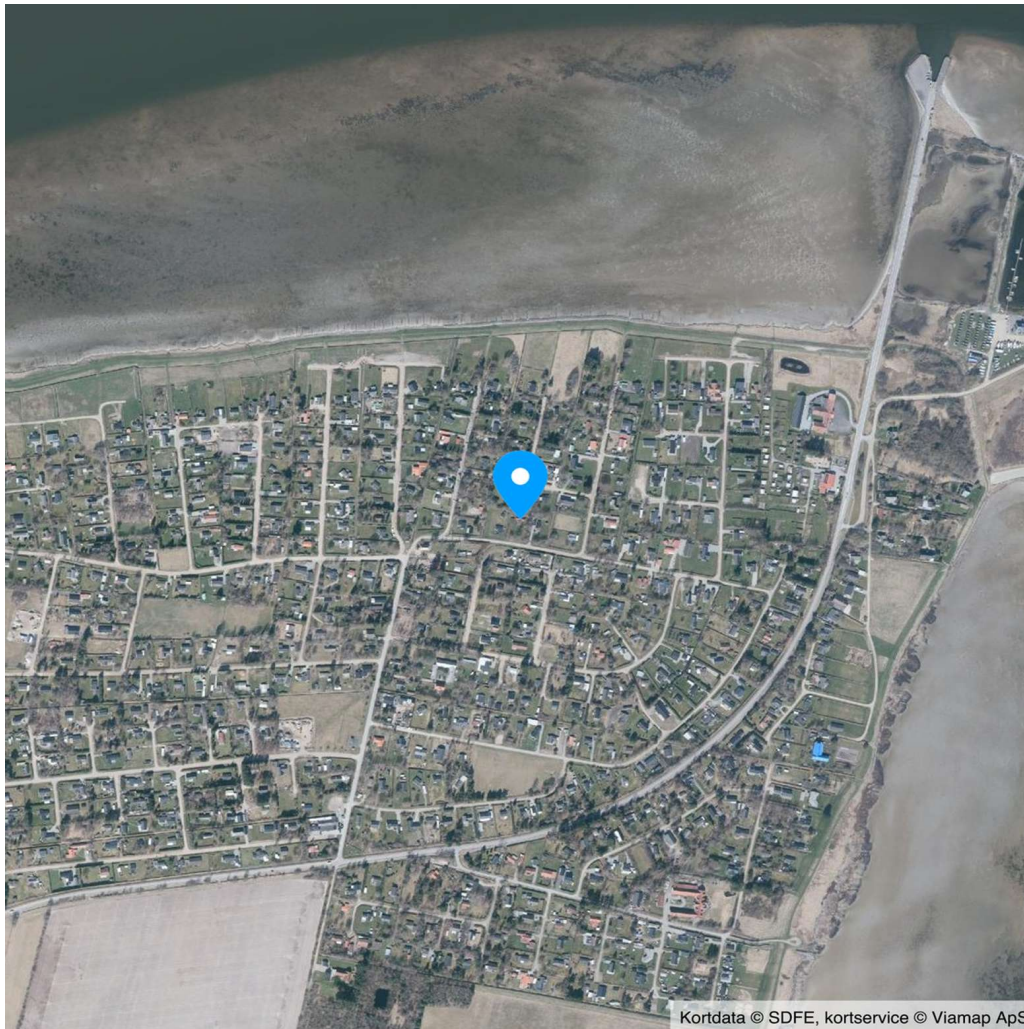
Vejledende tegning uden ansvar



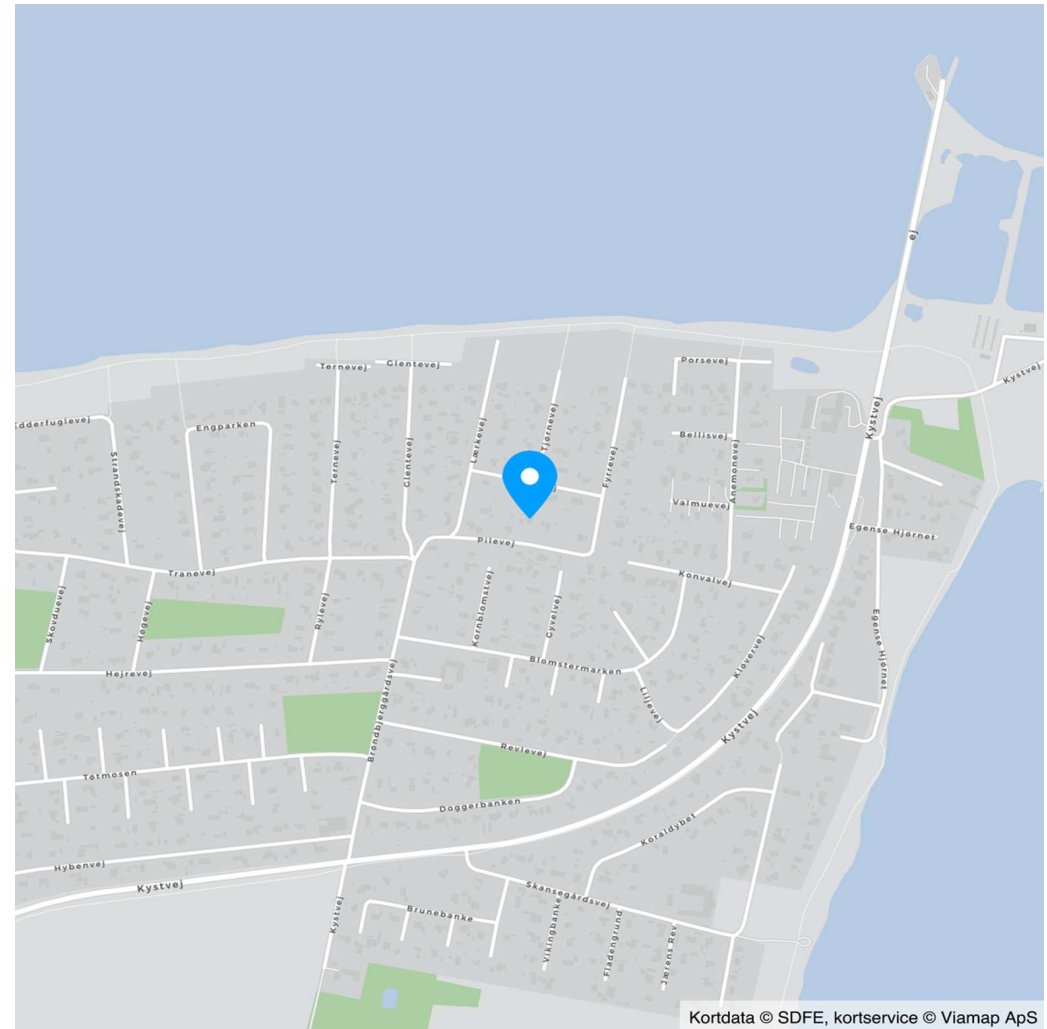
Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 20r Egense By, Mou  
BFE-nr.: 3320170  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1971/1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.278 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 75 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 28 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 28 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 3: 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  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026

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 : TOPDANMARK Police nr 5005 242 021

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

Årlig præmie pt. Kr 2.563 incl. indbo

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Anvendelsesudgifter er anslået .

Vand: Privat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.619	Kontantpris	kr.	525.000
Grundskyld	kr.	959	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Renovation	kr.	2.814	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.828
Skorstensfejning	kr.	547	I alt	kr.	535.878
Grundejerforening	kr.	600	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.		
Rensningsanlæg	kr.	1.200			
Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	195			
Husforsikring	kr.	2.365			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.739			

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 2.959 md. / 35.510 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.358 md. / 28.298 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Pilevej 3, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-5895  
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 27.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 400.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 252.693

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Limfjordens Perle

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 - 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