

# Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m² | **40** |
| Kontant | **295.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **1.008** | Grund m² | **870** |
| Byggeår | **1959** | | |

Sagsnr. **469-6322**

**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: Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 469-6322
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 10.11.2026



**Ældre sommerhus nær Limfjorden.**

Dette ældre sommerhus er nok det ældste i området. Opført 1959 i det attraktive Skelhus med kun 90 m til Fjorden.

Huset ligger i bunden af lukket vænge. Beliggenheden er bedre end huset, der sælges til totalrenovering eller nedrivning. Der er vandforsyning, El tilslutning og der er i 2025 kloakeret til off spildevandsanlæg.

**Highlights :**

- **Kort afstand til Fjorden**
- **Nykloakeret til off. anlæg**
- **Elforsyning**
- **Vandforsyning**

Charmerende grundareal hvor du kan bygge drømmehuset. Der bliver ikke udarbejdet rapporter.

Skelby sommerhusområde ligger ca et kvarters kørsel fra Aalborg, og byder på mange gode muligheder for rekreative tiltag i den skønne natur der omgiver området. Kun ca 90 m fra huset mod nord ligger Limfjorden og få kilometer mod øst ligger Mou Havn - og mod syd er der kun 5 km til LIlle Vildmose, der med sit store og varierede dyre- og planteliv året rundt, giver mulighed for utallige timer i naturen. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgeresrvat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. LILLE VILDMOSE CENTRET er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter,

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: Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 469-6322
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 10.11.2026







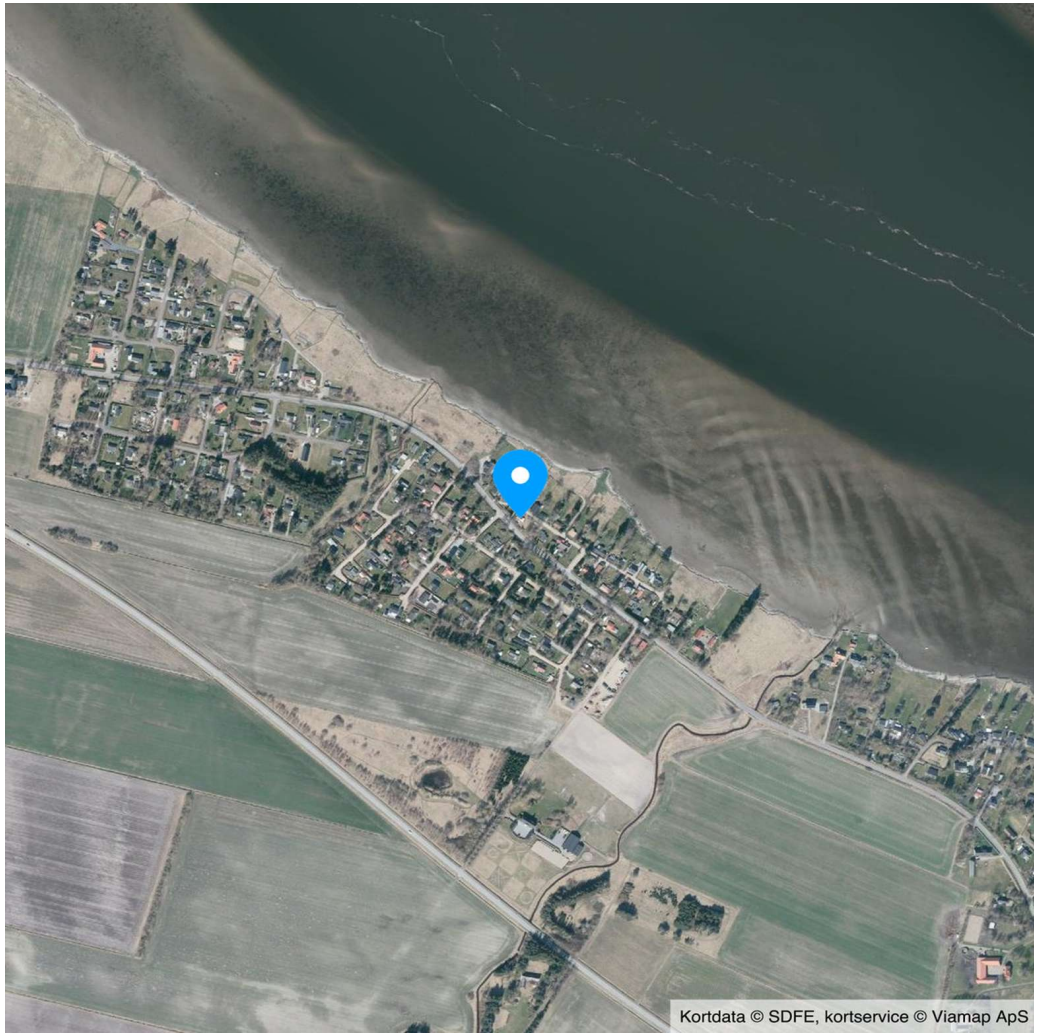

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

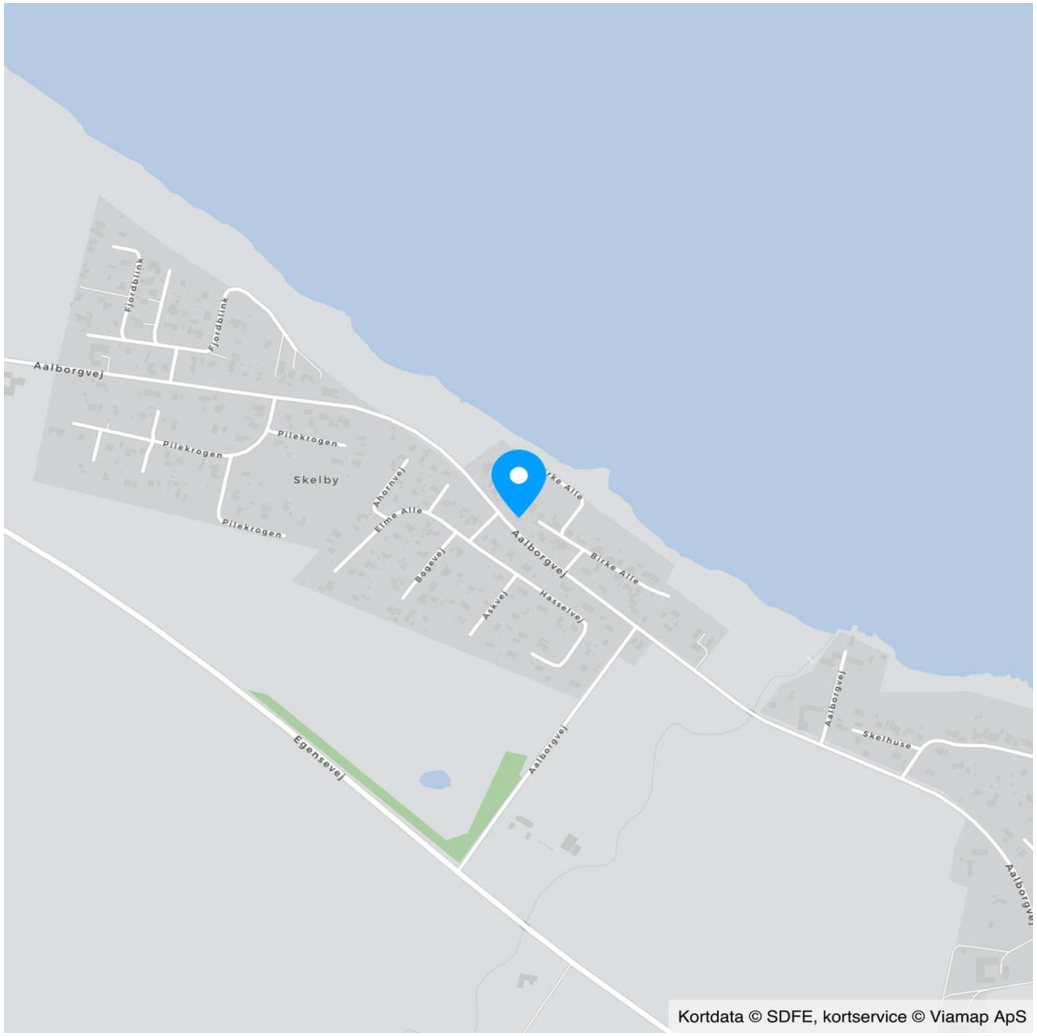
**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 469-6322
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 10.11.2026





**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: Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 469-6322
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Fritidsbolig |
| Må benyttes til: | |
| Kommune: | Aalborg |
| Matr.nr.: | 37aa Storvorde Østerenge, Storvorde |
| BFE-nr.: | 3327981 |
| Zonestatus: | Sommerhusområde |
| Vej: | |
| Opført/ombygget år: | 1959 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 560.000 |
| Grundværdi: | 212.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 448.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 169.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 870 m² |
| Boligareal i alt: | 40 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget udestue el. lign.: | 15 m² |
| Udhus: | 5 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: 17.11.1966 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 17.11.1966 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vedligeholdelse
- Nr. 3: 17.04.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, vederlagsfri tilskødning af fællesareal mv

**Planer**
Kommuneplan 8.6.S1 - Skellet

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

(De på ejendommen værende Haarde Hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed. )

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: bortset fra 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: Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 469-6322
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommens forsikring dækker kun Brand og Kasko

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.


**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: Birke Alle 26, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 469-6322
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 10.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.285 |
| Grundskyld | kr. | 1.255 |
| Ejendomsforsikring | kr. | 3.500 |
| Ejendomsbidrag ( Skadedyrsbekæmpelse ) | kr. | 195 |
| Norværk renovation | kr. | 2.960 |
| Aalborg Forsyning | kr. | 1.100 |
| Skelby Grundejerforening | kr. | 800 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 12.095 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 3.650 |
| I alt | kr. | 298.650 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorskifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.697 md. / 20.363 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.353 md. / 16.239 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



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. 4: hovedstol kr. 260.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: Skelby Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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