



REAL

Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	84
Kontant	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.045	Grund m ²	1.259
Byggeår/ombygget	1970/1991		

Sagsnr. **469-5984**

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

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026



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.

Ejendommen er tilkoblet off. kloak.

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. 1.045

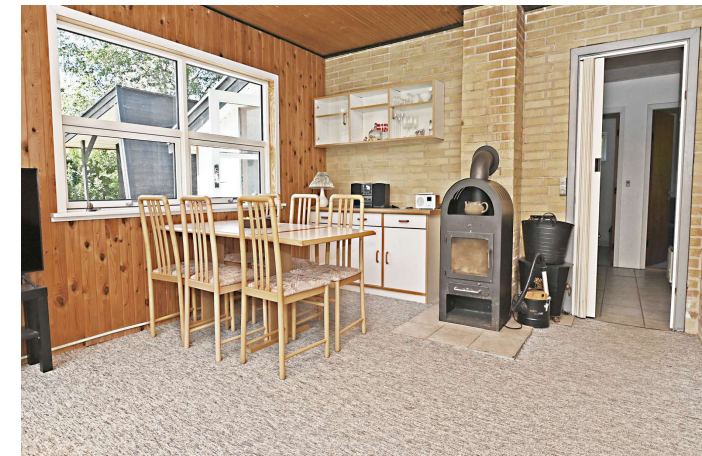
Dato: 28.06.2026



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

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026





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

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026





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

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



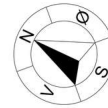
Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18ak Egense By, Mou
BFE-nr.: 3319973
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.259 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 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: 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):

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 er der aftalt 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. 1.045

Dato: 28.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.309	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	781	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.550	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.962
Skorstensfejning	kr.	500	I alt	kr.	707.012
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.		
Egense Nord Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	55			
Kloak anslået	kr.	950			
Diverse Aalborg forsyning	kr.	850			
Husforsikring	kr.	3.501			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.537			

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 3.922 md. / 47.058 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.125 md. / 37.499 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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-5984
Ejerudgift/md.: kr. 1.045

Dato: 28.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hybenbo v/ Ole Thorup Nielsen

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