

# Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m$^2$ | **84** |
| Kontant | **595.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **1.045** | Grund m$^2$ | **1.259** |
| Byggeår/ombygget | **1970/2022** | | |

Sagsnr. **469-5984**

**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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026



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


**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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026









**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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026














**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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026









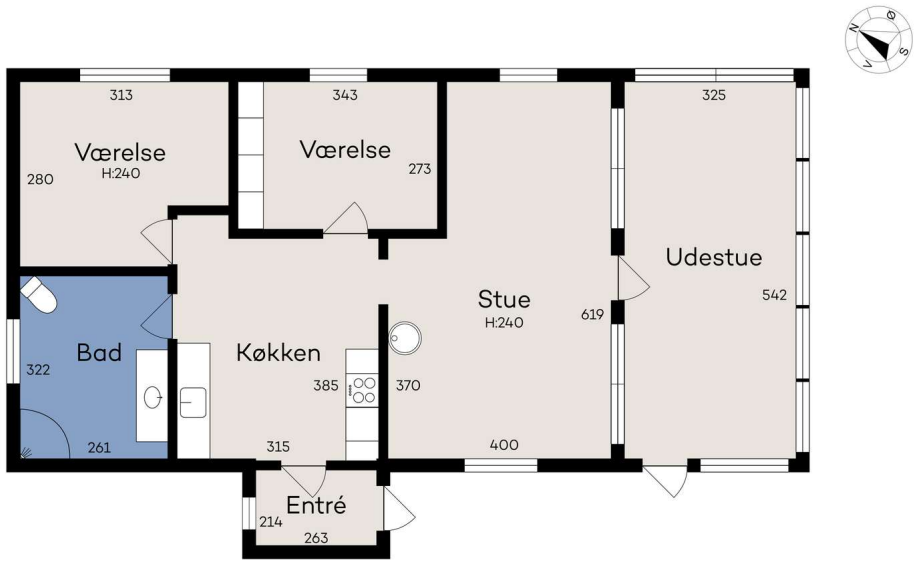
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar




Vejledende tegning uden ansvar


**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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar




Vejledende tegning uden ansvar


**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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026

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: | 1970/2022 |

**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 _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele samt udvalgt møblement/løsøre..

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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026

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 : Himmerland Forsikring -
Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp & Insektdækning , Skjulte rør og Stikledninger. Retshjælpdækning.
Årlig præmie pt. Kr 3.501,25

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Anvendelsesudgifter kan til dels være anslået .

Vand: Privat 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.

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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.309 |
| Grundskyld | kr. | 781 |
| Renovation | kr. | 2.550 |
| Skorstensfejning | kr. | 500 |
| Grundejerforening | kr. | 600 |
| 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 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 595.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 5.450 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 5.962 |
| I alt | kr. | 606.412 |

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.470 md. / 41.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.765 md. / 33.184 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: Hybenvej 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 17.11.2026

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:
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


**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