



REAL

Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	82
Kontantpris	475.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.175	Grund m2	1.225
Byggeår/ombygget	1967/1971		

Sagsnr. **469-6183**

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: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Dette charmerende og klassiske fritidshus, er beliggende på vandsiden i Egense kun ca 180 m fra Kattegat. Huset er beliggende i lukket og roligt vænge. Huset fremstår i pæn og original stand og har kun haft den ejer der lod det bygge og vil for mange være "et rigtigt" sommerhus. Huset er bygget med facade i træbeklædning samt tagdækning i eternit.

Sommerhuset er beliggende på 1.225 m2 grundareal, omkranset af fyrretræer etc. og henligger ugenert for omgivelserne.

Huset har et boligareal på 82 m2 samt garage på 22 m2. Til huset hører flere ureg. bygninger der overtages i den aktuelle stand.

Velkommen indenfor til rummelig forstue med et langbord hvor familien kan samles. Fra denne stue er adgang til det ene af husets 3 værelser. mellemgang, godt badeværelse, husets separate køkken med gennemgang til den store vinkelstue hvor der er installeret Morsø Brændeovn. Denne er fra før 2003 og skal skiftes ved salg. Den rummelige stue har stort vinduesparti mod syd samt udgang til stor overdækket terrasse med masser af plads til at nyde sommerhuslivet. Huset har flere terrasser, da der mod øst ved indgangen er terrasse mellem boligen og garagen.

Garagen til ejendommen er 22 m2 og opført i træ. Støbt bund samt eternittag som boligen. Ved nordsiden af garagen er etableret skur til haveredskaber etc. dette er ikke reg. i BBR. desuden findes 2 udhuse i haven. Førnævnte 3 bygninger er ikke reg i BBR og overtages i denne stand.

Ejendommen er tilkøbt off. kloak.

Huset sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse.

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: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025



gang



indendørs



køkken



stue

Adresse: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025



indendørs



stue



gang



spiseplads



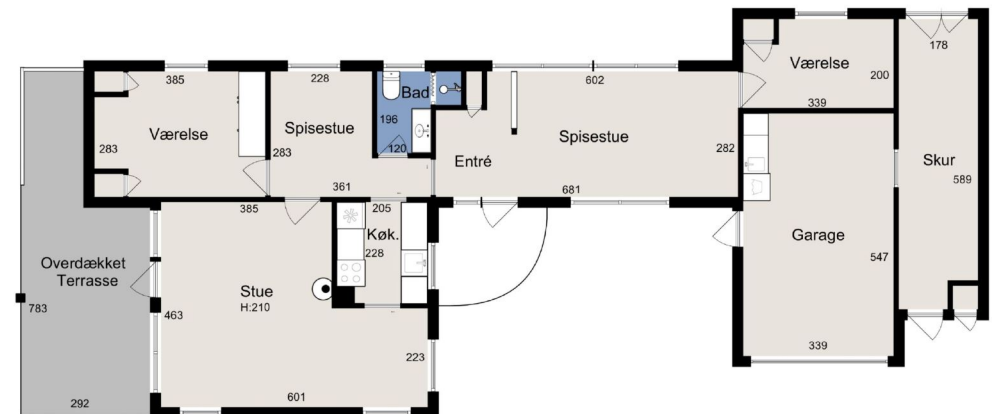
badeværelse



Adresse: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025

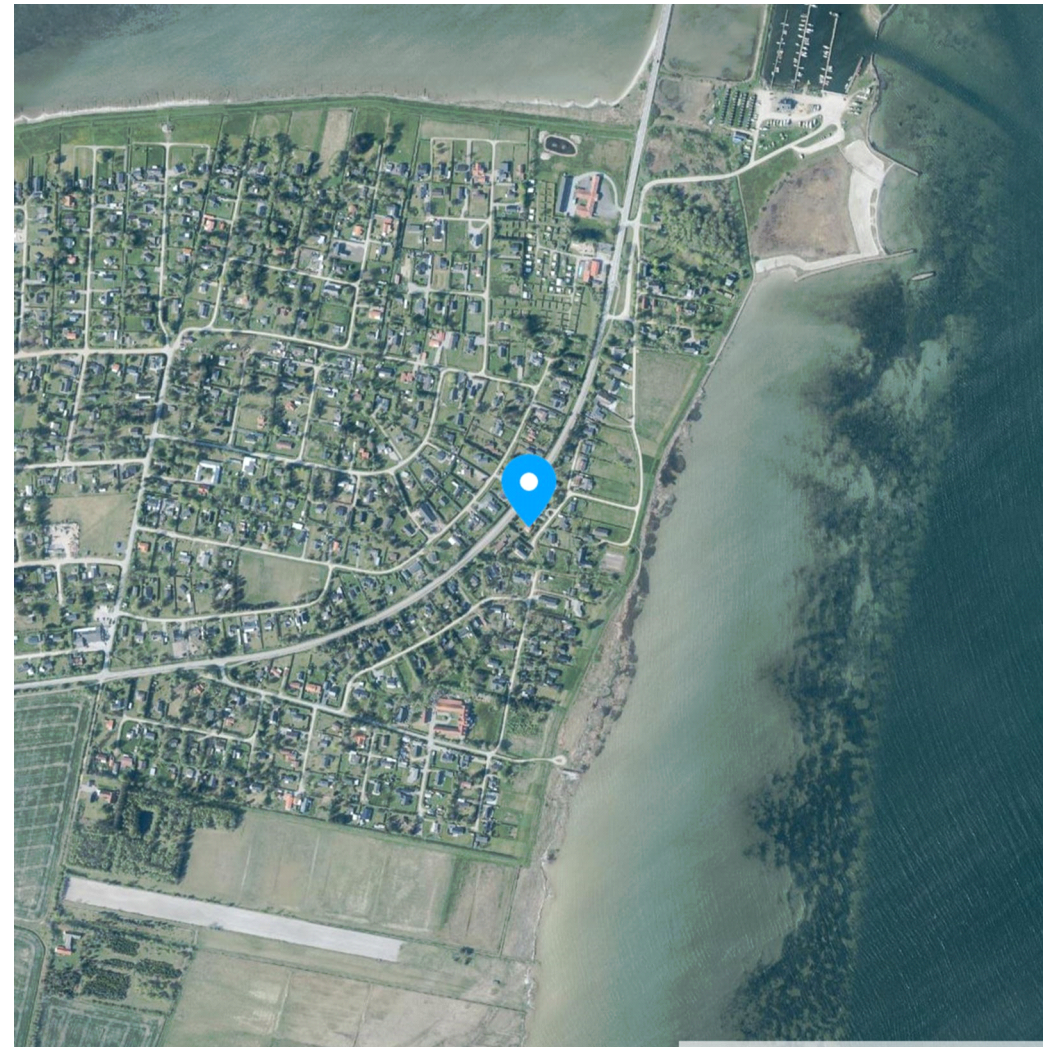


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025



Adresse: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025





Adresse: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 i Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320369
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Egense Nord Vandværk
Vej:	Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1967/1971

Arealer

Grundareal udgør:	1.225 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
Garage:	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	716.000 kr.
Grundværdi:	157.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	572.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	125.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Møblement og inventar iflg. aftale

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejende.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Skansegaarden Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 12.11.1965 lbnr. 937263-76 Tillægstekst Dok om fredning
Nr. 2 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 937264-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156
Nr. 3 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 937265-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 5 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Morsø Brændeovn. Ikke reg. Skal skiftes ved salg

Anvendelsesudgifter er 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

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: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.917	Kontantpris/udbetaling	kr.	475.000
Grundskyld	kr.	947	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.555
Husforsikring	kr.	3.897	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
Renovation	kr.	3.300			
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	486.305
Skorstensfejning	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	950			
Egense Nord Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Ejerudgift i alt 1 år		14.096			

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 2.660 md./ 31.924 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.960 md./ 23.519 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: 11.08.2025
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: Egense Hjørnet 28, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 469-6183
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 14.08.2025

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: Skansegaarden Grundejerforening

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 : ALM BRAND police nr 90292919

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer /

Årlig præmie pt. Kr 3.980 -

Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr 150.000

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.