



REAL

Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	66
Kontantpris	975.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.191	Grund m2	1.804
Byggear/ombygget	1983/2012		

Sagsnr. **469-6115**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

Flot og velbeliggende sommerhus på 1.804 m2 grundareal nær Limfjorden. Dette særdeles velpassede og renoverede sommerhus er beliggende på lukket, ugenert og stort grundareal (1.804 m2) i Egense sommerhusområde. Huset er beliggende på lukket stikvej og er løbende renoveret og tilført fornyelser, så det pt. fremstår særdeles skarpt og meget indbydende. Inden den endelige præsentation kan følgende oplyses:

- Panasonic Varmepumpe med sms modul -
- Nyere Brændeovn.
- Nye vinduer og Døre i "Rationel" træ/alu årg 2017.
- Nyt Køkken 2015
- Nyt Møblement, senge , klædeskab, lamper, sengeborde, madrasser og havemøblement overalt 2014 - 2015 - 2019

Derudover kan nævnes : - Dør i garage udskiftet med Rationel træ/alu , Granit rundt huset + udtrækssejl på terrasse - mv.

Som det fremgår er huset særdeles opdateret og fremstår nymalet overalt. Facade i 1 tommer træbeklædning (Lodret beklædning "een på to" - særdeles velholdt - og tagdækning i eternit.

Velkommen indenfor til fordelingsgang der giver adgang til : 3 gode værelser , heraf 2 stk med 3/4 senge og skabe, samt et mindre værelse med enkelt seng. Godt opdateret badeværelse med bademiljø i kirsebær samt bruseniche. Klinker på vægge og lofter. Stor og lys stue med åbent køkkenafsnit. Gulve i vinyl med fliselook. Der er både spise - og opholdsafdeling i stuen. Nyt lyst køkken årg 2015. Der er brændeovn i stuen tilkoblet stålskorsten. I 2012 er installeret kvalitets varmepumpe " Panasonic" med SMS modul til fjernstyring. Fra stuen er adgang til endnu et værelse med enkelt seng. Endvidere er der adgang til skøn syd/vestvendt overdækket terrasse. Denne terrasse er forøget til både at gå vest for gavlen samt syd for langsiden af huset således at der er et terrasseareal på 50-60 m2.

Til ejendommen hører en god og opdateret garage med ekstra rum. Adgang til dette rum via dør i siden. Garagen er indenfor de seneste par år blevet isoleret . Se Næste

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: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025

Dette særdeles velpassede og renoverede sommerhus er beliggende på lukket, ugenert og stort grundareal (1.804 m²) i Egense sommerhusområde. Huset er beliggende på lukket stikvej og er løbende renoveret og tilført fornyelser, så det pt. fremstår særdeles skarpt og meget indbydende. Inden den endelige præsentation kan følgende oplyses:

- Panasonic Varmepumpe med sms modul - 2012
- Nyt hækanlæg rundt ejendommen 2013 - GUG Planteskole !.
- Nye vinduer og Døre i "Rationel" træ/alu årg 2017.
- Nyt Køkken 2015
- Nyt Møblement, senge , klædeskab, lamper, sengeborde, madrasser og havemøblement overalt 2014 - 2015 - 2019

Derudover kan nævnes : Dør i garage udskiftet med Rationel træ/alu , Granit rundt huset + udtrækssejl - mv.

Som det fremgår er huset særdeles opdateret og fremstår nymalet overalt. Facade i 1 tommer træbeklædning - særdeles velholdt - og tagdækning i eternit. Velkommen indenfor til fordelingsgang der giver adgang til : 3 gode værelser , heraf 2 stk med 3/4 senge og skabe, samt et mindre værelse med enkelt seng. Godt opdateret badeværelse med bademiljø i kirsebær samt bruseniche. Klinker på vægge og lofter. Stor og lys stue med åbent køkkenafsnit. Gulve i vinyl med fliselook. Der er både spise - og opholdsafdeling i stuen. Nyt lyst køkken årg 2015. Der er brændeovn i stuen tilkoblet stålskorsten. I 2012 er installeret kvalitets varmepumpe " Panasonic" med SMS modul til fjernstyring. Fra stuen er adgang til endnu et værelse med enkelt seng. Endvidere er der adgang til skøn syd/vestvendt overdækket terrasse. Denne terrasse er forøget til både at gå vest for gavlen samt syd for langsiden af huset således at der er et terrasseareal på 50-60 m². Til ejendommen hører garage med ekstra rum. Adgang til dette rum via dør i siden.

Skønt stort og velanlagt haveanlæg, der er totalt ugenert for omgivelserne, idet bygningerne er beliggende så de skygger for adgangsvejen til huset. Bemærk at sommerhuse nu kan belånes med op til 75% i realkreditbelåning.

I 2017 blev der med den nye planlov, vedtaget, at pensionister får mulighed for at bo fritidshuse helårligt, forudsat at man har ejet huset i mindst 1 år , og i øvrigt opfylder kravene i planloven.

Egense sommerhusområde er beliggende umiddelbart ved indsejlingen til Limfjorden mod øst. Derfor kort afstand til både Kattegat og Limfjorden.

Området indeholder mange tilbud og masser af muligheder for rekreative udfoldelser, derunder :
-ca 300 m afstand til god helårsåben SPAR købmand med stort udvalg. Ligeledes kollektiv transport (Bus)

-ca 800 m afstand til Hals Egense færgeren, der fører dig over til Hals, områdets mest driftige handelsby med stort set alle faciliteter og et højt aktivitetsniveau i sommerhalvåret, da der i Hals området også er et stort antal sommerhuse.

- Ca 8 km syd for Egense starter Lille Vildmose. Et fantastisk og storslået naturområde med Danmarks største højmoser. Lille Vildmosecentret, et formidlingscenter for alt omkring natur samt mosen og lokalområdet med Tofte Skov, Høstemark Skov, samt mellemområdet på 21 km².
Masser af dyreliv, et mekka for dyre- og fugleelskere, idet de gamle tørvegrave i mosen nu er erstattet af skønt område med masser af vildt. Ørnereservat etc. Danmarks første elgreservat er etableret 2016 . Skønne naturoplevelser venter !

-Kort afstand til Aalborg- ca 20 KM. Ørnhøj golfbane ved Gistrup.

Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025



Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

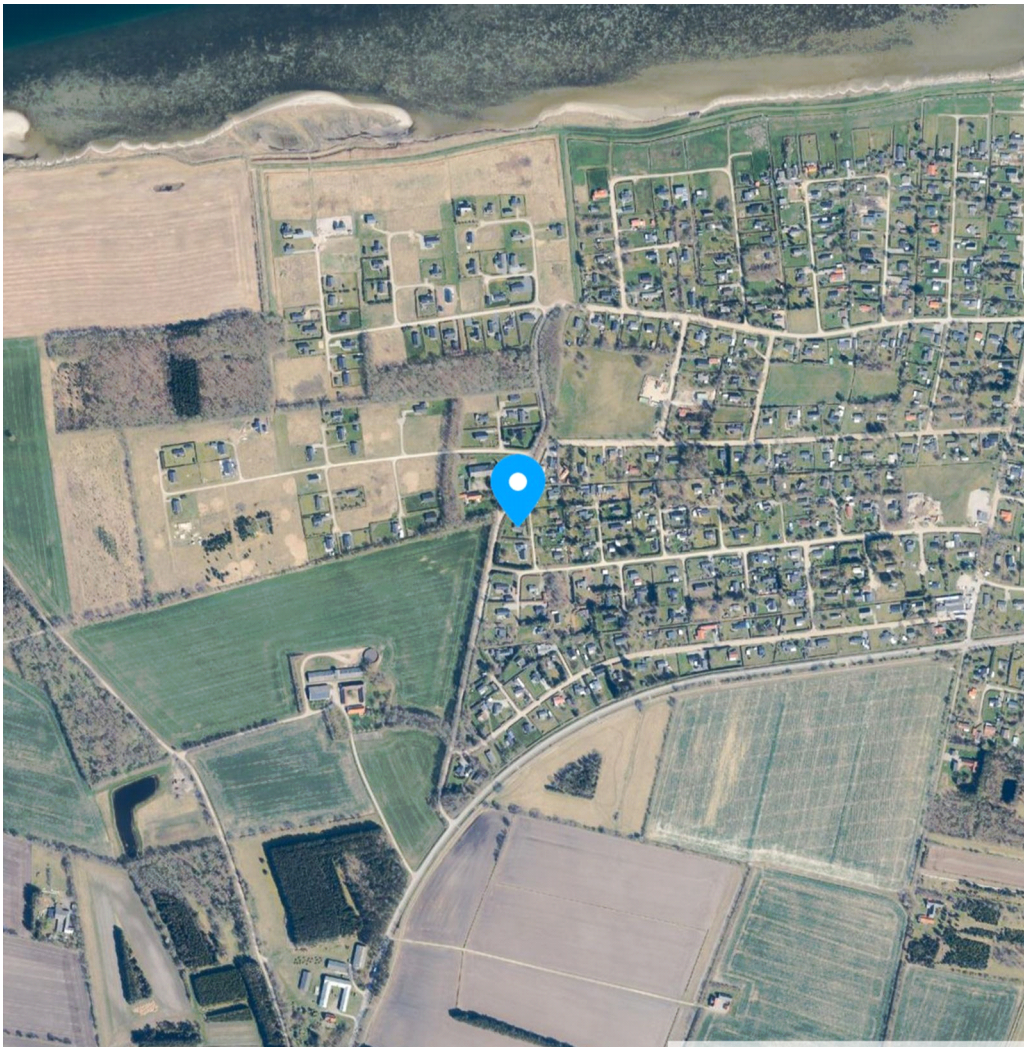
Dato: 24.06.2025



Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025





Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	19 er Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320136
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1983/2012

Arealer

Grundareal udgør:	1.804 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	66 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Garage	26 m ²
- heraf Udhus	3 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	683.000 kr.
Grundværdi:	167.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	546.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	133.600 kr.

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 med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Toetmosegaard.dk Anni Bønding
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 01.06.1968 lbnr. 936782-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 76_K-A_614
Nr. 1 lyst d. 01.06.1968 lbnr. 936782-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 76_K-A_614
Nr. 1 lyst d. 01.06.1968 lbnr. 936782-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 76_K-A_614
Nr. 4 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb
Nr. 1 lyst d. 01.06.1968 lbnr. 936782-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 76_K-A_614
Nr. 4 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 . 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 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: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.787	Kontantpris/udbetaling	kr.	975.000
Grundskyld	kr.	1.006	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Renovation	kr.	2.950		kr.	989.352
Grundejerforening	kr.	700	I alt		
Skorstensfejning	kr.	585	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rensningsanlæg	kr.	1.190	udgifter til: Der henvises til side 5		
Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	129			
Ejerudgift i alt 1 år		14.287			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.489 md./ 65.871 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.035 md./ 48.420 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: 24.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tøtmosen 78, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 469-6115
Ejerudgift/md.: kr. 1.191

Dato: 24.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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 : GF Forsikring

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer (Svamp & Insektdækning. Skjulte rør.) Sælger har

fravalgt udvidet dækning

Årlig præmie pt. Kr

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.