

REAL



Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	375.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.076	Grund m2	1.213
Byggeår/ombygget	1966/1969		

Sagsnr. **469-6208**

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: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Klassisk sommerhus nær Limfjorden. Dette sommerhus er beliggende på stikvej i Egense sommerhusområde, med kun ca 300 m til Limfjorden hvor der er masser af muligheder for rekreative tiltag. Og Kattegat ligger også kun ca en kilometer fra sommerhuset.

Af elementer der kan fremhæves ved ejendommen kan nævnes:

Nykloakeret, tilkoblet til offentlig spildevandsanlæg i 2025.

65 m2 bolig

Stor sydvendt overdækket terrasse

Garage/udhus 14 m2 jvf BBR men synes større

Luft/luft varmepumpe

Stort lukket og ugenert grundareal

Ejendommens boligareal andrager 65 m2 jvf BBR og er indrettet med :

Lille entre, med adgang til badeværelse med lyst interør, bademiljø samt rummelig bruseniche. Fra entre er adgang til husets store stue, der er kombineret med åbent køkkenafsnit. Særlig rummelig stue med både opholds- og spiseafdeling. Fra stuen er adgang til 2 store værelser. (Gulve i værelser skal undersøges for ujævnheder) Huset køkkenafsnit er ved vestgavl og fremstår med lyse elementer. Huset opvarmes via Elpaneler og Luft/Luft varmepumpe.

Boet indestår ikke for funktionsdygtighed af løsøre eller installationer.

Fra stuen er adgang til stor sydvendt terrasse der er overdækket med klare plader. Til huset hører garage med udhus. Stor lukket grund, omkranset af hæk, hvorved man færdes ugenert. Det er et ældre klassisk hus hvor der må påregnes renovering på flere punkter.

Huset sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse. Der vil ikke blive udarbejdet Tilstands - eller Elrapport.

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: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

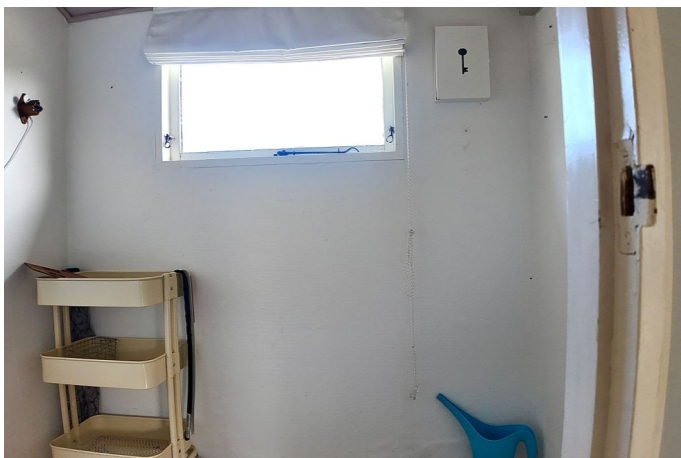
Dato: 10.10.2025



Adresse: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

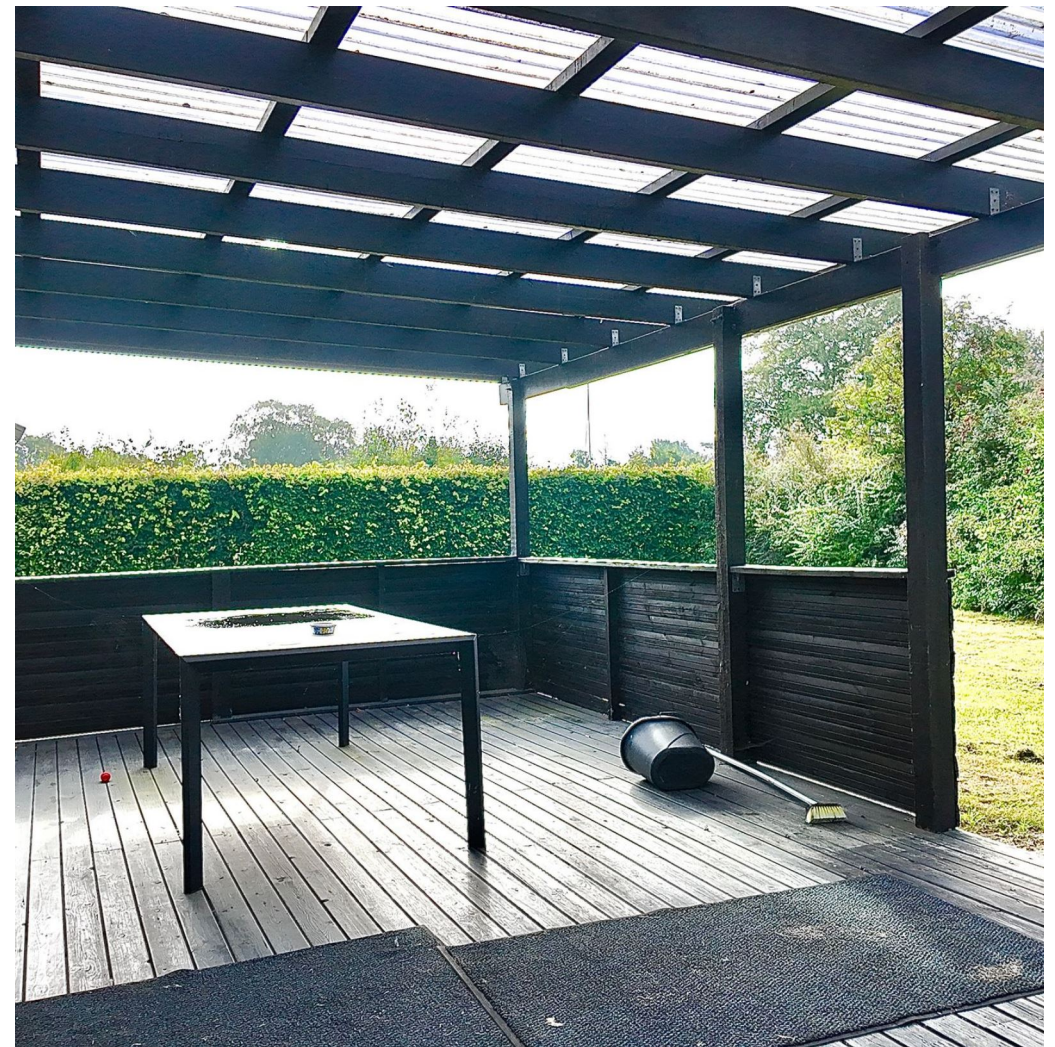
Dato: 10.10.2025



Adresse: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

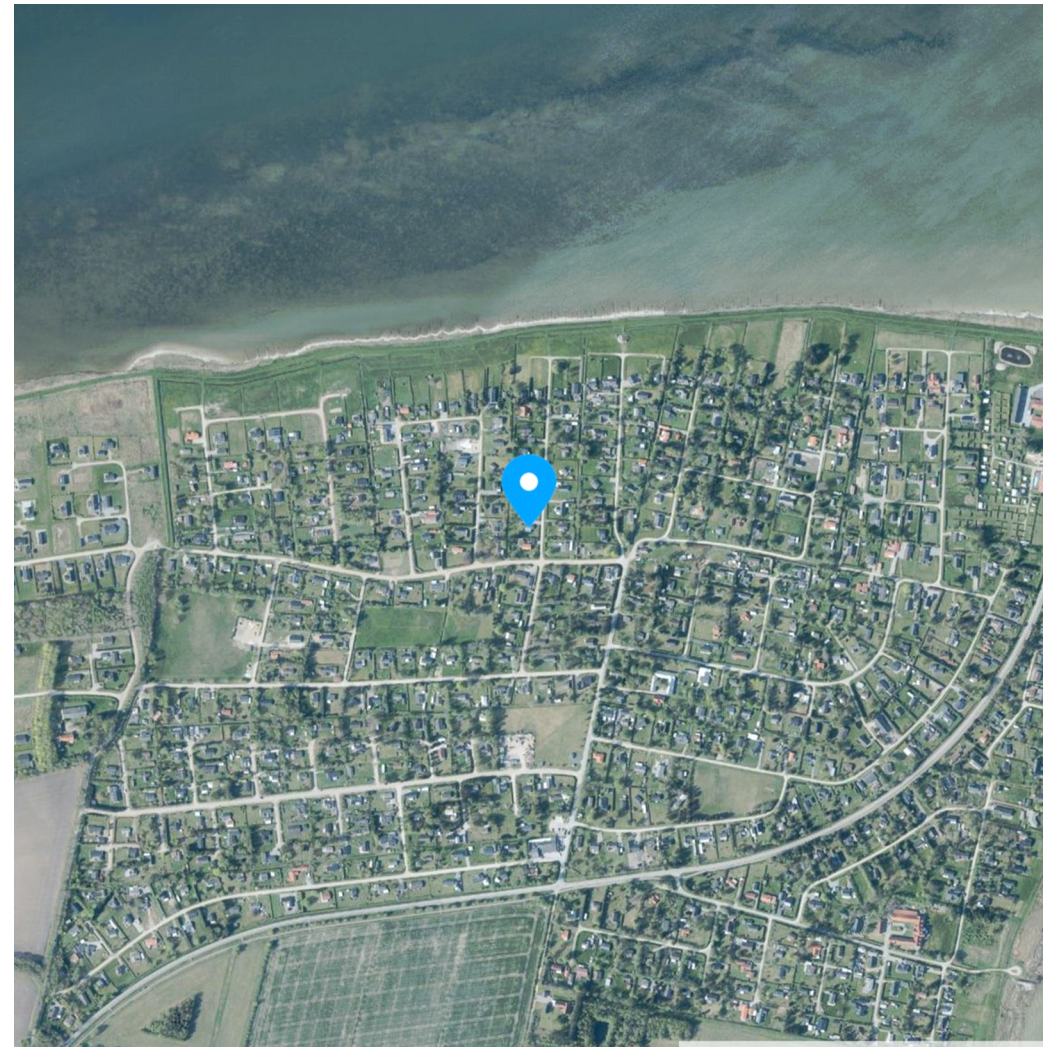
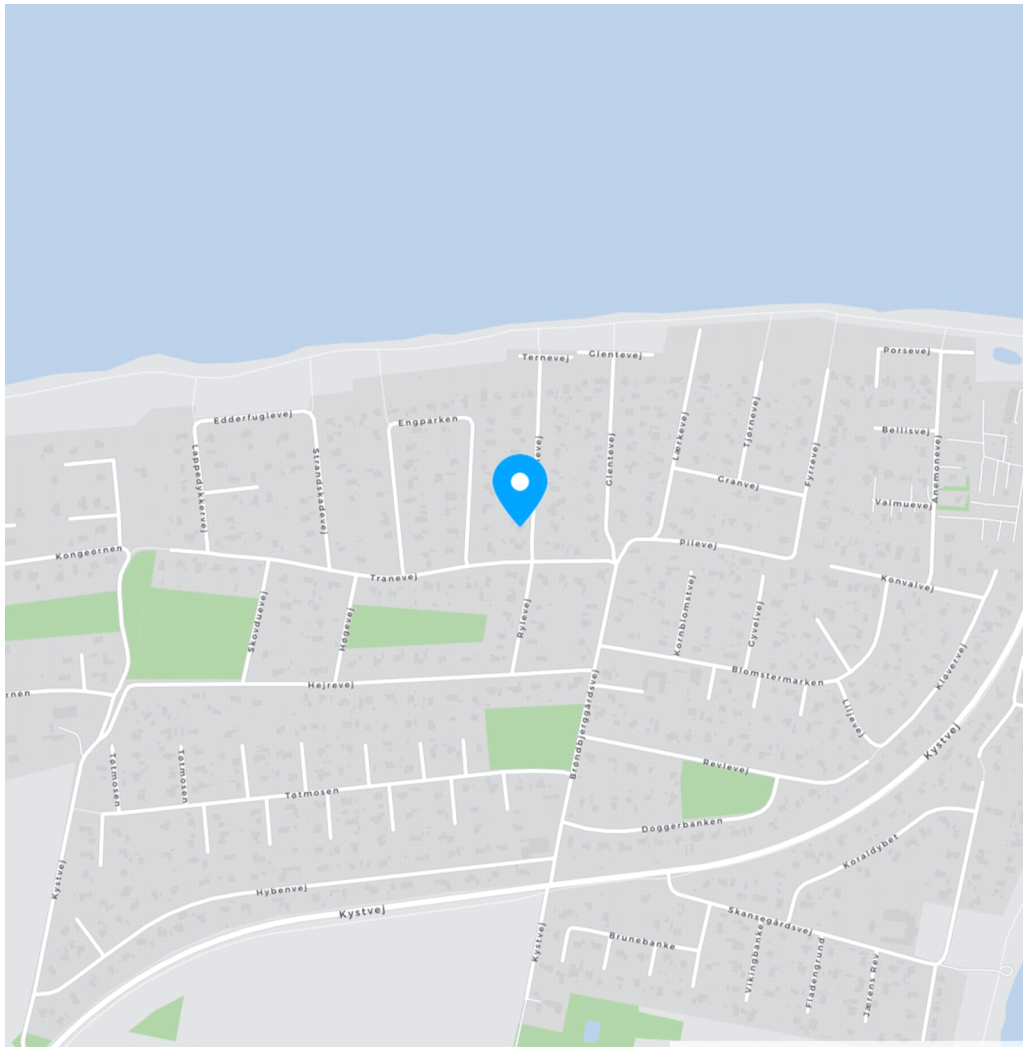
Dato: 10.10.2025



Adresse: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 10.10.2025



Adresse: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 k Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319706
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Egense Nord vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme / Luft/Luft varmepumpe
Opført/ombygget år:	1966/1969

Arealer

Grundareal udgør:	1.213 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	65 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Garage	14 m ²
- heraf Udhus	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	612.000 kr.
Grundværdi:	150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	489.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	120.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Det på ejendommen værende løsøre, hårde hvidevarer etc. Alt overtages i den aktuelle stand henset til ansvarsfraskrivelsen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1967 lbnr. 936178-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_Y-A_441
Nr. 2 lyst d. 23.06.1975 lbnr. 936179-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv AKT 76_AR-A_301 - oprindeligt tinglyst 18.12.1974
Nr. 3 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb
Nr. 1 lyst d. 29.06.1967 lbnr. 936178-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_Y-A_441
Nr. 2 lyst d. 23.06.1975 lbnr. 936179-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv AKT 76_AR-A_301 - oprindeligt tinglyst 18.12.1974
Nr. 3 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb
Nr. 1 lyst d. 29.06.1967 lbnr. 936178-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_Y-A_441
Nr. 2 lyst d. 23.06.1975 lbnr. 936179-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv AKT 76_AR-A_301 - oprindeligt tinglyst 18.12.1974
Nr. 3 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn: b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme / Luft/Luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der er vedhæftet historiske rapporter til orientering.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.497	Kontantpris/udbetaling	kr.	375.000
Grundskyld	kr.	906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
Husforsikring	kr.	4.000			
Renovation	kr.	3.050	I alt	kr.	379.150
Grundejerforening	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	1.150			
Egense Nord Digelag	kr.	440			
Rottebekæmpelse	kr.	165			
Ejerudgift i alt 1 år		12.908			

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 2.041 md./ 24.489 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.524 md./ 18.294 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: 09.10.2025
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: Ternevej 3, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 469-6208
Ejerudgift/md.: kr. 1.076

Dato: 10.10.2025

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 : **Thisted Forsikring Police nr 12801254**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer /

Årlig præmie anslået pt. Kr 4.000-

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.