

Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**78**
Kontant	**525.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.001**	Grund m^2	**1.220**
Byggeår/ombygget	**1972/1991**		

Sagsnr. **469-6038**

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 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-6038
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 23.11.2026



Dette ældre sommerhus, på grundareal omkranset af høj hæk, , er beliggende i Egense sommerhusområde med kort afstand til gode helårsåbne indkøbsmuligheder, off. transposrtmulighed, samt selvfølgelig for området, kort afstand til både Limfjorden og Kattegat. Huset er indrettet med indgang til fordelingsgang,badeværelse med buseniche, mindre separat køkken, stor stue med brændeovn og nyinstalleret varmepumpe - Luft/luft årg 2021 - samt udgang til rummelig havestue. Desuden 3 værelser i varierende størrelse. Gode terrasser rundt huset, samt garage og redskabsrum.

I 2023 er ejendommen blevet tilkoblet off. kloak.

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

##

Dette ældre sommerhus, på grundareal omkranset af høj hæk, , er beliggende i Egense sommerhusområde med kort afstand til gode helårsåbne indkøbsmuligheder, off. transposrtmulighed, samt selvfølgelig for området, kort afstand til både Limfjorden og Kattegat. <font face="Arial" color="#010101" size="1">Huset er indrettet med indgang til fordelingsgang,badeværelse med buseniche, mindre separat køkken, stor stue med brændeovn og nyinstalleret varmepumpe - Luft/luft årg 2021 - samt udgang til rummelig havestue. Desuden 2 værelser. Gode terrasser rundt huset, samt garage og

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 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-6038
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 23.11.2026











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 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-6038
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18g Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319944
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1972/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	663.000
Grundværdi:	145.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	530.400
Grundlag for grundskyld:	116.000

Arealer**

Grundareal:	1.220 m²
Boligareal i alt:	78 m²

Øvrige arealer:

Garage:	15 m²
Udhus:	9 m²
Udhus:	9 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: 05.08.1971 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 20.01.1975 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 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):

De på ejendommen værende haarde hvidevarer medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele, møblement og øvrigt bohave..

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

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendomsforsikring i :
Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer /
Årlig præmie pt. Kr
Forsikringen er tegnet med rabatordning og incl. indbo op til kr

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Anvendelsesudgifter er 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 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 469-6038
Ejerudgift/md.: kr. 1.001

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.705
Grundskyld	kr.	858
Renovation	kr.	2.300
Skorstensfejning	kr.	650
Grundejerforening	kr.	650
Rottebekæmpelse	kr.	75
Kloak anslået	kr.	975
Husforsikring	kr.	3.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.013

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	525.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
I alt	kr.	536.550

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 3.048 md. / 36.572 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.430 md. / 29.154 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 1, Egense, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 525.000	Sagsnr.: 469-6038 Ejerudgift/md.: kr. 1.001	Dato: 23.11.2026

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:
Nr. 3: hovedstol kr. 428.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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