

REAL



Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	78
Kontantpris	525.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.001	Grund m2	1.220
Byggeår/ombygget	1972/1991		

Sagsnr. **469-6038**

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: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Dette ældre sommerhus, på grundareal omkranset af høj hæk, er beliggende i Egense sommerhusområde med kort afstand til gode helårsåbne indkøbsmuligheder, off. transporthulighed, 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 mulighed for at bebo fritidshuse helårligt, forudsat at man har ejet huset i mindst 1 år, og iøvrigt opfylder kravene i planloven.

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: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025

Dette ældre sommerhus, på grundareal omkranset af høj hæk, , er beliggende i Egense sommerhusområde med kort afstand til gode helårsåbne indkøbsmuligheder, off. transporrtmulighed, 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 2 værelser. 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 mulighed for at bebo fritidshuse helårligt, forudsat at man har ejet huset i mindst 1 år , og iøvrigt opfylder kravene i planloven.

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

-Muligheder for vandsport, fiskeri etc. 3 lystbådehavne indenfor 4 km.

-20 min kørsel til E45 motorvejen.

Gå ind på på nedenværende link til Lille Vildmosecentret , med diverse serviceoplysninger for området, samt link til andre relevante seværdigheder og nyttige kontakter.

[<u>Klik her og besøg Lille Vildmose</u>](http://www.lillevildmose.dk/)

Adresse: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025





Adresse: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 g Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319944
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varminstallation:	Varmepumpe Luft/Luft årg 2021
Opført/ombygget år:	1972/1991

Arealer

Grundareal udgør:	1.220 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	78 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	78 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	15 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: Sælgers personlige ejendele, møblement og øvrigt bohav.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936521-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156
Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936522-76 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936521-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156
Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936522-76 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 1 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 936521-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_C-A_156
Nr. 2 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 936522-76 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
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: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025

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: Varmepumpe Luft/Luft årg 2021

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.705	Kontantpris/udbetaling	kr.	525.000
Grundskyld	kr.	858	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Renovation	kr.	2.300	I alt	kr.	536.550
Grundejerforening	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	650			
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Kloak anlæet	kr.	975			
Ejerudgift i alt 1 år		12.013			

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 2.842 md./ 34.102 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.127 md./ 25.518 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: 06.12.2025
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: Hybenvej 1, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 525.000

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

Dato: 06.12.2025

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: Grundejerforeningen Hybenbo v/ Ole Thorup Nielsen

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 :

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer /

Årlig præmie pt. Kr

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