

Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**128**
Kontant	**1.496.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.353**	Grund m^2	**947**
Byggeår/ombygget	**1979/2016**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **469-5963**

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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026



Søger du en villa med flot uhindret udsigt til Kattegat, så har du muligheden her: Flot muret villa på 128 m2 beboelse med tilhørende carport / udhus / terrasser. Villaen er beliggende ved indsejlingen til Limfjorden, så man fra huset har frit udsigt direkte til trafikken på vej ind og ud af fjorden. Villaen har de seneste år gennemgået renovering, der består af :

-** Totalrenovering af badeværelset med nye klinker, møbler, sanitet etc.**

-** Installering af IKEA køkken (2017) incl. haarde hvidevarer.**

-** Ny gulvbelægning /   Invendige døre /   14 indbyggede højttalere i loft.**

-** Ny brændeovn samt Mitsubishi varmepumpe Luft/Luft (2017)**

-** 2 store træterrasser årg 2018 - a ca 40 - 50 m2 både på øst - og vestside af ejendommen.**

- HOTSPA (boblebad) på terrassen mod Kattegat, så man har udsigten til havet mens man hygger sig i badet. Velkommen indenfor :

<font face="Arial" color="#010101" size="1">Rummelig fordelingsgang, der giver adgang til 3 rummelige værelser incl. stort østvendt soveværelse. Det ene værelse er indrettet til Walk in closet. Badeværelset er renoveret i 2017 med nye klinker på gulve og vægge, samt nyt møblement mv. Fra fordelingsgangen adgang til den store stue med panoramaudsigt til Kattegat. I forbindelse med stuen er der åben adgang til det nye (2017) IKEA køkken i lyse nuancer. Køkkenet er indrettet med god skabsplads etc. Vaskemaskinen er installe-

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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026








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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

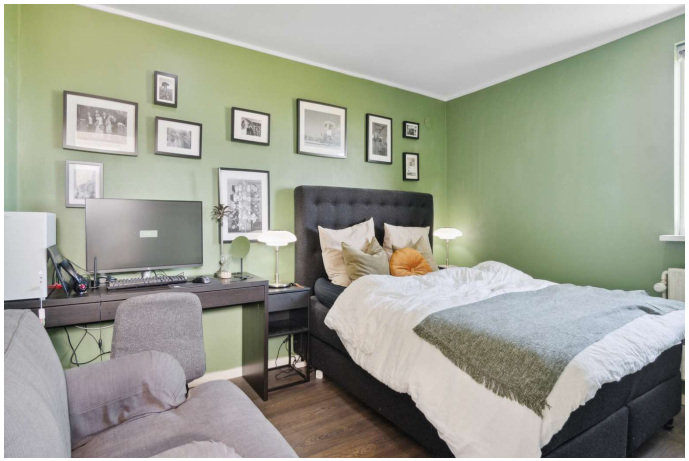
RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026













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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22r Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320523
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	1.205.000
Grundværdi:	492.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	741.600
Grundlag for grundskyld:	393.600

Arealer**

Grundareal:	947 m^2
Boligareal i alt:	128 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	22 m^2
Udhus:	15 m^2

** 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: 22.02.1966 - Dok om adgangsbegrænsning mv Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 21.03.1969 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 05.08.1971 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 20.01.1975 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 03.07.1986 - Lokalplan nr. 30.05
- Nr. 6: 20.12.2001 - Lokalplan 30.15.00
- Nr. 8: 15.12.2023 - Tinglysning af medlemspligt - Egense Nord Digelag

Planer
Kommuneplan 8.6.B1 - Egense Hjørnet
Lokalplan 30.15.00 - Egense Skanse

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Haarde Hvidevarer : SMEG - sort "amerikanerkøleskab " med isfunktion. - Kogeplader - Emhætte THERMEX - Opvaskemaskine IKEA - Vaskemaskine : CANDY - Tørretumbler ELECTROLUX . Desuden medfølger Boblespa på terrassen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendomsforsikring i : TRYG FORSIKRING POL. NR 605-5.002.648.551
Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Rådskade / Udvidet vandskade / Skadedyr / etc. samt Stikledninger, skjulte rør og kabelskade Alt iht. foreliggende police. Årlig Præmie pt. kr 4.363 -
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 12.271 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.
Der skal bemærkes at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft.
Dette betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi der offentliggøres i 2019, vil blive beregnet udfra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indvirkning på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at kontakte egen rådgiver desangående.

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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.353

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.782
Grundskyld	kr.	2.913
Renovation	kr.	3.064
Skorstensfejning	kr.	604
Rensningsanlæg	kr.	1.010
Rottebekæmpelse	kr.	63
Digelag	kr.	440
Husforsikring	kr.	4.363
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.239

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.496.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.514.917

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.833 md. / 106.001 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.942 md. / 83.300 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 1.496.000	Sagsnr.: 469-5963 Ejerudgift/md.: kr. 1.353	Dato: 28.10.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.160.000

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