

# Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig m$^2$ | **110** |
| Kontant | **2.395.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **1.784** | Grund m$^2$ | **1.264** |
| Byggeår | **2021** | | |

Sagsnr. **469-6336**

**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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026



**Flot "Stenhøj" Sommerhus årg 2021.** Dette skønne og nyopførte sommerhus er beliggende ved Egense Strand, på kongeørnen - med flot udsigt til Limfjorden. Huset er opført i flot kvalitet med skøn, rummelig træterrasse i hele husets længde. Egense sommerhusområde er beliggende umiddelbart ved indsejlingen til Limfjorden, fra Kattegat.

Highligts :

- **110 m2 bolig**
- **Skøn beliggenhed.**
- **4 store værelser.**
- **2 gode badeværelser**
- **Skøn og rummelig stue.**
- **Panoramaudsigt til Limfjorden**
- **Carport og Redskabsrum**
- **Godt udlejningspotentiale.**

Velkommen indenfor til fordelingsgang/entre, derfra til rummelig stue med Åbent køkkenafsnit i lyse farver. Skøn, stue med loft til kip. Brændeovn i stuen. 4 store værelser samt 2 gode badeværelser. Huset opvarmes via brændeovn samt Luft/Luft varmepumpe.

Til huset hører carport samt redskabsrum.  Huset er tilmeldt udlejning. Har pt været udlejet for ca kr 90.000/årligt men kan optimeres.

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026









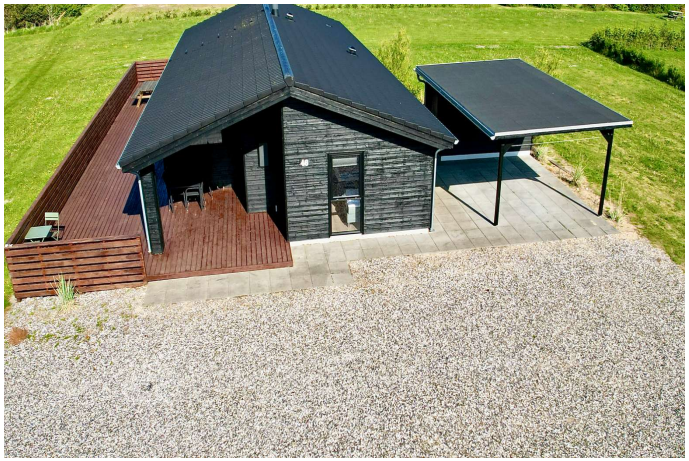
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

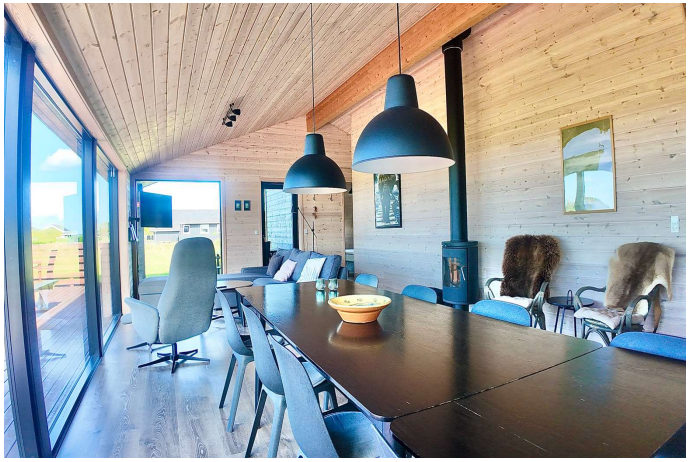
**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

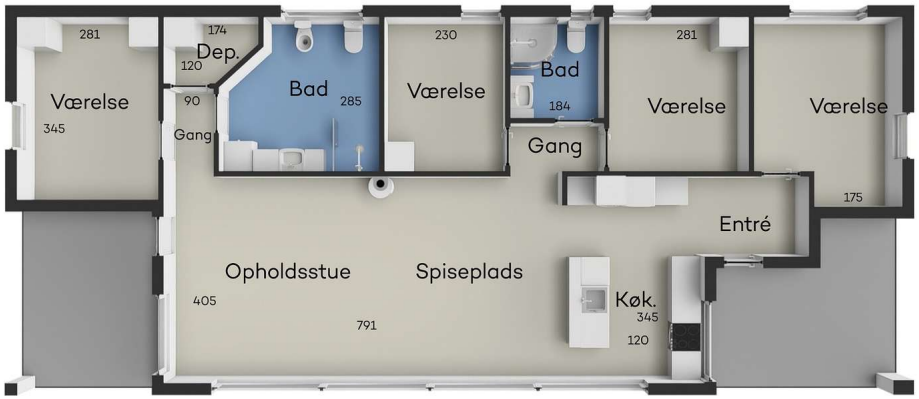
Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)




Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan 3D (1x1)



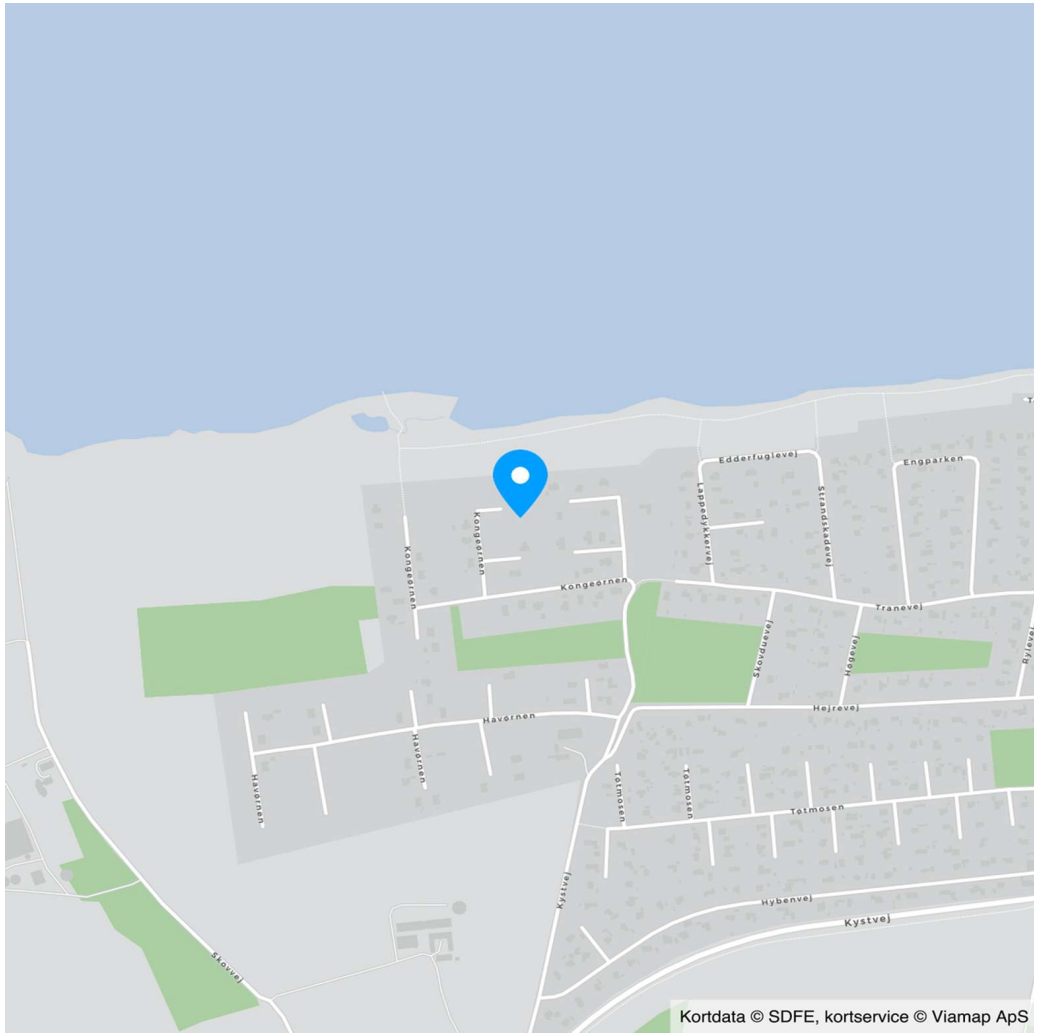
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

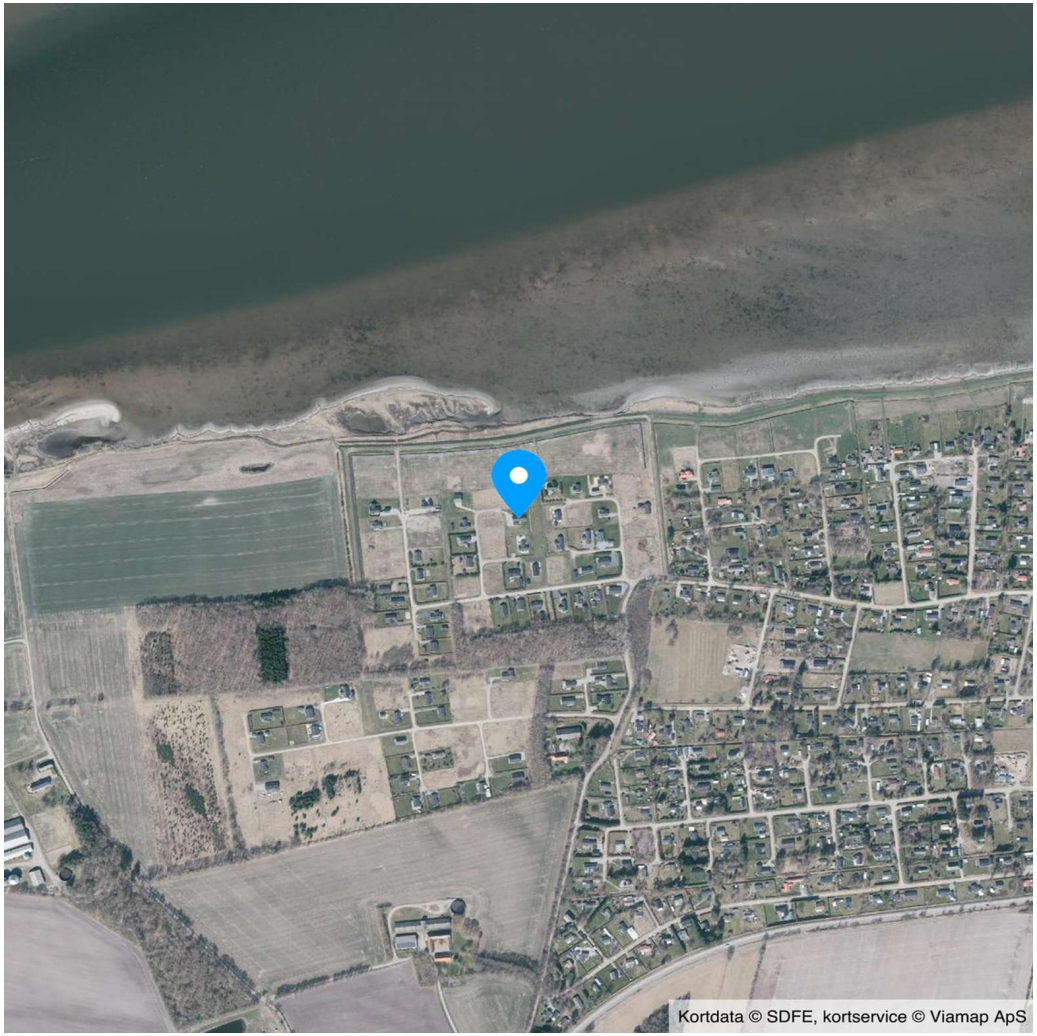
**RealMæglerne** Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Fritidsbolig |
| Må benyttes til: | |
| Kommune: | Aalborg |
| Matr.nr.: | 11m Egense By, Mou |
| BFE-nr.: | 9720266 |
| Zonestatus: | Sommerhusområde |
| Vej: | |
| Opført/ombygget år: | 2021 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.210.000 |
| Grundværdi: | 432.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.768.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 345.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.264 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 110 $m^2$ |

Øvrige arealer:

** 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: 08.12.1978 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 03.01.1979 - Dok om vej mv, byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 23.02.2005 - Dok om sokkel og hævelse af terrænet i forbindelse med bebyggelse mv.

**Planer**
Kommuneplan 8.6.S4 - Tøtmosen
Lokalplan bv9 - Byplanvedtægt nr. 9, Sommerhusområde ved Egense

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

Kogeplade (2021), Ovn (2021), Mikrobølgeovn (2021), Emhætte (2021), Opvaskemaskine (BOSCH, 2021), Vaskemaskine (SIEMENS, 2021), Varmepumpe (2021), Køle/fryseskab (2021), TV apparat

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: sælgers personlige ejendele.

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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:


**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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

Dato: 23.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.017 |
| Grundskyld | kr. | 2.557 |
| Topdanmark Husforsikring | kr. | 4.344 |
| Nordværk Renovation | kr. | 2.900 |
| Aalborg Forsyning | kr. | 1.150 |
| Grundejerforening | kr. | 1.000 |
| Egense Nord Digelag | kr. | 440 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 21.408 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.395.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.250 |
| I alt | kr. | 2.411.250 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorskifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.704 md. / 164.449 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.929 md. / 131.148 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: Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 469-6336
Ejerudgift/md.: kr. 1.784

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: Grundejerforeningen Ørnene
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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