

REAL



## Kongeørnen 46, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.747</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.264</b>
Byggeår	<b>2021</b>		

Sagsnr. **469-6336**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://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. 1.747

Dato: 24.05.2026



**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



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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026



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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026



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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: sælgers personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.017	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	2.557	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Topdanmark Husforsikring	kr.	4.344	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Nordværk Renovation	kr.	2.900	I alt	kr.	2.418.250
Aalborg Forsyning	kr.	1.150	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.		
Grundejerforening	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.968			

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 13.428 md. / 161.139 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.707 md. / 128.478 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



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

Sagsnr.: 469-6336  
Ejerudgift/md.: kr. 1.747

Dato: 24.05.2026

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 relaxeres 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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk