

REAL



Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	1.496.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.255	Grund m2	947
Byggeår/ombygget	1979/2016	Energimærke	D

Sagsnr. **469-5963**

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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 :

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 installeret i køkkenet. Villaen opvarmes via Varmepumpe Luft / Luft årg 2017, samt den i stuen værende brændeovn der er også er årg. 2017. Der forefindes radiatorer fra det oprindelige varmesystem, som man evt. kan supplere med vandbåret Luft/Vand varmepumpesystem.

Fra stuen er der adgang hhv. både til den store terrasse mod Kattegat, og terrassen mod vest. På terrassen mod øst er installeret udendørsspa så man kan nyde udsigten medens man bade. Mod vest går man ud til overdækket terrasse, og terrassen strækker sig langs boligen hen til udhus og carport/redskabsrum. Det nye udhus på 15 m2 er opført 2018 og isoleret så det evt. kan anvendes til ophold. (ej reg til bolig)
Vedr. elforsyning :Der er etableret ekstra gruppe 16A beregnet for opladning af Elbil. Husets carport er integreret i byggeriet , og i forbindelse med carporten er ekstra udhus hvor oprindelig varmekilde findes.

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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

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 :

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 installeret i køkkenet. Villaen opvarmes via Varmepumpe Luft / Luft årg 2017, samt den i stuen værende brændeovn der er også er årg. 2017. Der forefindes radiatorer fra det oprindelige varmesystem, som man evt. kan supplere med vandbåret Luft/Vand varmepumpesystem.

Fra stuen er der adgang hhv både til den store terrasse mod Kattegat, og terrassen mod vest. På terrassen mod øst er installeret udendørsspa så man kan nye udsigten medens man bade. Mod vest går man ud til overdækket terrasse, og terrassen strækker sig langs boligen hen til udhus og carport/redskabsrum. Det nye udhus på 15 m2 er opført 2018 og isoleret så det evt. kan anvendes til ophold. (ej reg til bolig)

Vedr. elforsyning :Der er etableret ekstra gruppe 16A beregnet for opladning af Elbil.

Husets carport er integreret i byggeriet , og i forbindelse med carporten er ekstra udhus hvor oprindelig varmekilde findes.

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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22 r Egense By, Mou
BFE-nr.:	3320523
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979/2016

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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.205.000 kr.
Grundværdi:	492.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	741.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	232.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.02.1966 lbnr. 937345-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_G-A_196
Nr. 2 lyst d. 21.03.1969 lbnr. 937347-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Filnavn: 76_Z-A_47
Nr. 3 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 937348-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
76_C-A_156
Nr. 4 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 937349-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv
Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 5 lyst d. 03.07.1986 lbnr. 937350-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 30.05 Filnavn:
76_U-A_496
Nr. 6 lyst d. 20.12.2001 lbnr. 84103-76 Tillægstekst Lokalplan 30.15.00 Filnavn:
76_U-A_496
Nr. 1 lyst d. 22.02.1966 lbnr. 937345-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning
mv Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_G-A_196
Nr. 2 lyst d. 21.03.1969 lbnr. 937347-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Filnavn: 76_Z-A_47
Nr. 3 lyst d. 05.08.1971 lbnr. 937348-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
76_C-A_156
Nr. 4 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 937349-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning
mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 5 lyst d. 03.07.1986 lbnr. 937350-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 30.05 Filnavn:
76_U-A_496
Nr. 6 lyst d. 20.12.2001 lbnr. 84103-76 Tillægstekst Lokalplan 30.15.00 Filnavn:
76_U-A_496
Nr. 8 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn:
b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fb

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.

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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 12.271,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, 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.



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

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.782	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.496.000
Grundskyld	kr.	1.729	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	4.363	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.064		kr.	1.513.971
Skorstensfejning	kr.	604	I alt		
Rensningsanlæg	kr.	1.010	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	63	udgifter til: Der henvises til side 5		
Digelag	kr.	440			

Ejerudgift i alt 1 år

15.054

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 8.069 md./ 96.826 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.527 md./ 78.321 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: 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: Egense Hjørnet 4, Egense, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.496.000

Sagsnr.: 469-5963
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 31.01.2026

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.

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.: 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 : TRYG FORSIKRING POL. NR 605-5.002.648.551

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Rådskaade / Udvidet vandskaade / Skadedyr / etc. samt Stikledninger, skjulte rør og kabelskaade Alt iht. foreliggende police. Årlig Præmie pt. kr 4.363 -

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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.