



REAL

Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Fritidshus
1.648.000
1.239
2011/2011

Bolig m2
Værelser
Grund m2

127
3
1.275

Sagsnr. **469-5948**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Dette flotte og velbyggede sommerhus er beliggende i Skellet sommerhusområde med kort afstand til Limfjorden, og med en afstand til Aalborg, ca 15 km, så du når byen på ca et kvarter. Derudover er der offentlige busforbindelser kun ca 200 m fra ejendommen. Bøgevej 5 ligger i bunden af lukket stikvej med særdeles ugenert og rolig beliggenhed. Nemt grundareal der er etableret med haveanlæg helt uden græsarealer, hvilket giver en rimelig lav vedligeholdelse.

Huset er særdeles indbydende og fremstår i flot stand. **Huset er opført 2011 og har et totalt bebygget areal på 154 m2 hvoraf 27 m2 er flot og velbygget udestue.** Huset opvarmes via vandbåret Luft/vand varmeanlæg mrk BOSCH og der er gulvarme overalt i beboelsen. Velkommen indenfor til stor entre/fordelingsgang der giver adgang til hhv. husets store badeværelse, samt et ekstraordinært rummeligt soveværelse med skabsvæg. Husets badeværelse fremstår i lyse farver og med bruseniche samt stort bademiljø. Desuden vaskemaskine og Tørretumbler. Fra entreen er adgang til stort køkken/alrum. Boligens køkken, er særdeles rummeligt, fabrikatet er "Vordingborg" og med masser af bordplads og gode opbevaringsmuligheder. Fra køkkenet er adgang til husets anden værelse, der fremstår særdeles rummeligt. Husets stue er indrettet med både opholdsafdeling og spiseafdeling og fremstår med godt lysindfald og gulvene er laminatgulve i god kvalitet. Fra stuen er adgang til den store og lyse havestue, der, ligesom resten af ejendommen er velbygget og i super god stand. Ejerne har beboet ejendommen helårs siden opførelsen i 2011.

Til ejendommen hører 47 m2 udhus der består af carport samt opmagasineringsrum/værksted etc. Desuden findes skønne terrasser rundt på ejendommen, derunder i gårdmiljøet samt i forbindelse med udhuset bagest i haven. masser af muligheder for at nyde freden og sommerhuslivet. Huset er tilkoblet off. kloak. Fiberbredbånd indlagt. Huset er særdeles velisoleret med årlig udgift til Elforbrug incl. opvarmning ca kr 10.000 / år. (ejers udgift 2024)

Haveudsmykning medfølger med undtagelser. Der er opført drivhus i forbindelse med haveanlægget.

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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

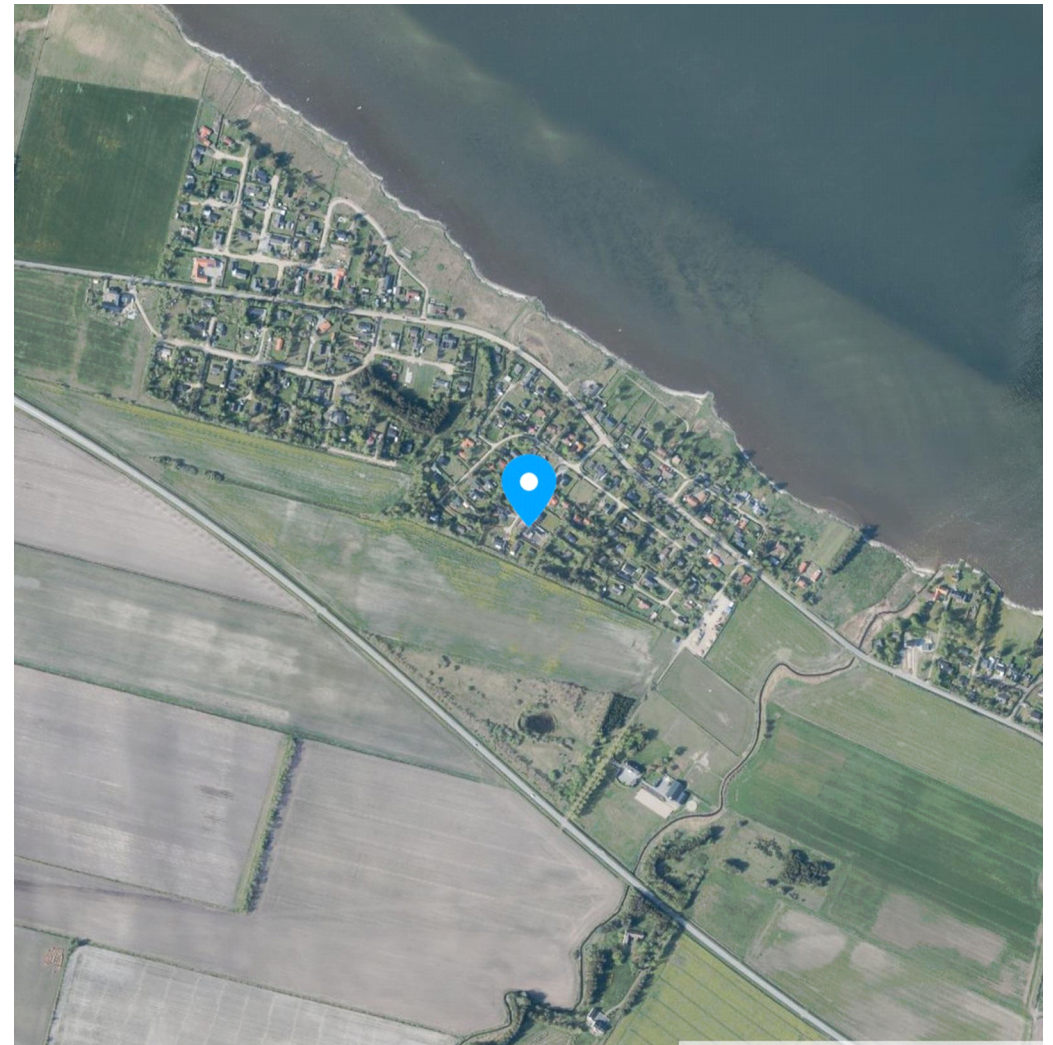
Dato: 31.01.2026



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026





Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	37 bs Storvorde Østerenge, Storvorde
BFE-nr.:	3328024
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Storvorde Østerenge vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmpumpe
Opført/ombygget år:	2011/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	984.000 kr.
Grundværdi:	154.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	787.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	123.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.275 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	154 m ²
- heraf Udestue	27 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Andre bygninger:	47 m ²
- heraf Udhus	47 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.04.1967 lbnr. 947428-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdsselsret mv, vederlagsfri tilskødning af fællesareal mv
Filnavn: 76_M-A_112
Nr. 1 lyst d. 17.04.1967 lbnr. 947428-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdsselsret mv, vederlagsfri tilskødning af fællesareal mv
Filnavn: 76_M-A_112

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogepåler "Constructa", Køleskab "Constructa", Emhætte Constructa", Opvaskemaskine BOSCH, Ovn "Constructa",
Vaskemaskine AEG, Tørretumbler AEG.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

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:
Forsikringselskab: Tryg
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Anvendelsesudgifter er anslået .

Sælgers årlige elforbrug er ca kr 10.000 hvilket dækker opvarmning til varmemumpen, samt al øvrigt forbrug.

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

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 2025. 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 2025 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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.015	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.648.000
Grundskyld	kr.	929	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.860
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	3.150	I alt	kr.	1.668.610
Grundejerforening	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Kloakafgift	kr.	1.100			
Rottebekæmpelse	kr.	175			
Ejerudgift i alt 1 år		14.869			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.964 md./ 107.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.622 md./ 79.460 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: 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: Bøgevej 5, Storvorde Østerenge, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 469-5948
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

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.: Ja

Navn: Skelby Grundejerforening

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 : **TRYG Forsikring Police nr : 605-5.004.646.995**

Forsikringen dækker : Brand / Kasko / Hus & grundejer / Svamp / Insekt / Rådskaade / Rørskade udvidet med

Skjulte rør, kabler , udvidet vandskade etc.

Årlig præmie pt. Kr 5.000,00

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.