

## Salgsopstilling

Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Hybenvej 14, hvor idyl og afslapning går hånd i hånd. Dette velholdte fritidshus byder på 55 kvadratmeter ren livsnydelse, perfekt placeret i det rolige sommerhusområde i Egense. Her får du en unik mulighed for at skabe dit eget fristed, omgivet af natur og med tæt på lokalområdets charme.

Huset er indrettet med en hyggelig stue, der i åben forbindelse med køkkenet, danner rammen for familiens samvær og sociale aktiviteter. De to indbydende værelser tilbyder ro og privatliv, mens entreen og badeværelset fuldender hjemmets funktionelle rum.

Udenfor venter en flot terrasse, hvor morgensolen og aftenskæret kan nydes i fulde drag. Med 1245 kvadratmeter grund er der rigelig plads til leg, afslapning og haveaktiviteter, der komplementerer sommerhuslivets glæder.

I dette område er vejret ofte med dig, og de rolige omgivelser indbyder til lange gåture, cykelture eller blot ren afkobling fra hverdagens travlhed. Med naturen som din nærmeste nabo, er der rig mulighed for at genfinde balancen og nyde livets simple glæder.

Hybenvej 14 er et sommerhus, der tilbyder mere end blot en feriebolig; det er en mulighed for at skabe varige minder med familie og venner i et hjem, der emmer af ro og dansk sommerhuscharme. Lad dette blive stedet, hvor du kan trække stikket ud og lade op i smukke, naturskønne omgivelser. Her er alt, hvad hjertet begærer for dem, der søger en pause fra hverdagen og ønsker at nyde livet i et sommerhus, der både er indbydende og fredfyldt.

### 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.

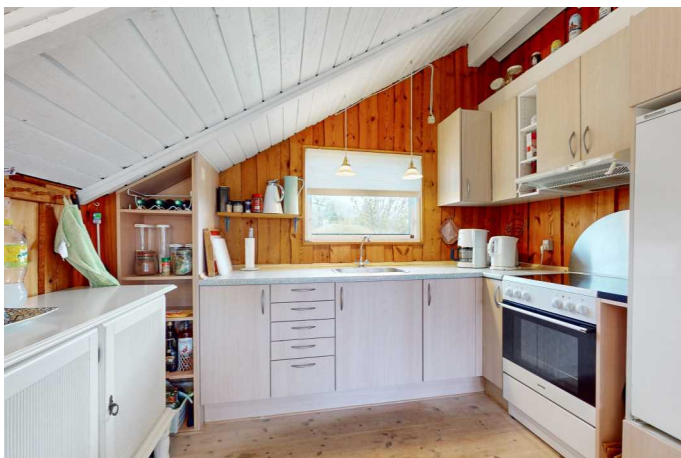
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024



## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024



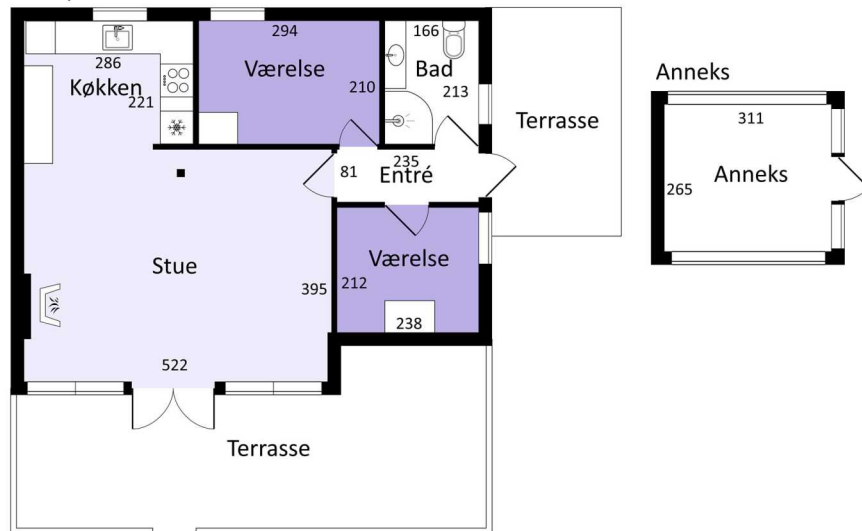
Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 t Egense By, Mou
BFE-nr.:	3319956
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	466.000 kr.
Grundværdi:	127.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	372.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	101.600 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	1.245 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	55 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	55 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	21 m <sup>2</sup>
- heraf Carport:	13 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus:	8 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Grundejerforening:** JaNavn:  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type. jf., OIS 19.04.2024.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme - Egense**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 15.12.2023 lbnr. 1015351538 Filnavn:  
b4cdda53-1c1d-4ac4-8387-f7ad92dd95fbDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Her noteres alle medfølgende hårde/hvidevarer inkl mærke på alle.TV udbyder: Ingen  
Internet udbyder: NorlysDa 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: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovne:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
 Kontantpris: kr. 550.000

 Sagsnr.: EK-0004-5080  
 Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.901	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Husforsikring	kr.	4.880	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	2.175	I alt	kr.	561.650
Rottebekæmpelse	kr.	39			
Grundejerforening	kr.	440			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		10.187			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.239 md./ 38.869 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.565 md./ 30.784 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 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: 23.07.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Hybenvej 14, Egense, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: EK-0004-5080  
Ejerudgift/md.: kr. 849

Dato: 23.07.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:****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