



REAL

Nyvej 10, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.399	Grund m2	1.304
Byggeår/ombygget	1943/2017	Energimærke	E

Sagsnr. **469-6194**

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: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne velpassede villa er beliggende i den nordlige del af Kongerslev by, i lukket, rolig vænge på højt placeret og lettere kuperet grundareal på hele 1.304 m². Villaen fremstår med pudset facade samt tagdækning i asbestfri eternit. (i 2024 er der udskiftet 75 tagplader mod gaardsiden.)

Af elementer der kan fremhæves:

- Stort grundareal 1.304 m² med have og stor gårdhave
- 141 m² renoveret bolig.
- 31 m² udhus + 18 m² garage
- bad, bryggers mv fra 2017
- Nye gulve / lofter mv i køkken 2023/24
- Gulvvarme i hele underetage på nær værelse.
- Lukket vænge = rolig beliggenhed.

Velkommen indenfor til godt, rummeligt bryggers med klinkegulve , bryggersbord , samt vaske/tørremaskiner. Fra bryggers er adgang til stort renoveret badeværelse, årg 2017, der fremstår i flot, moderne stil med 60/30 lysgrå fliser, brusegrotte samt bademiljø. Fra bryggerset er adgang til lille depotrum. **NB der er gulvvarme i hele stueetagen, bortset fra værelse.**

Villaen er løbende renoveret og senest i 2023/24 er der tilføjet nye gulve og lofter i køkken + malet

Husets køkken er særdeles præsentabelt med elementer i lyse farver samt gulvbelægning i praktisk laminat i lysgrå nuancer. Fra køkkenet adgang til stor stue med spiseafdeling og opholdshjørne. I stuen er installeret brændeovn. I stueplan findes endvidere det ene af husets 3 værelser. Fra stuen er trappe til 1. sal , med repos samt 2 store værelser. I alt 141 m² bolig.

Huset opvarmes via Fjernvarme og den tidligere nævnte brændeovn.

Til ejendommen hører 31 m² udhus samt 18 m² garage. På nordsiden af boligen findes skøn og flisebelagt gårdhave/ terrasse ugenert fra trafikken på Nyvej.

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: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

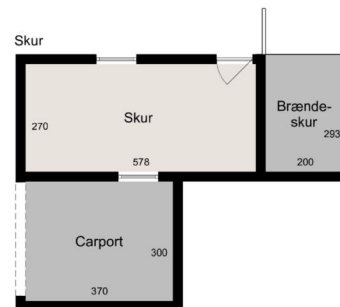
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Stueplan



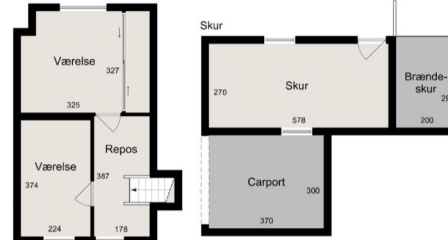
Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



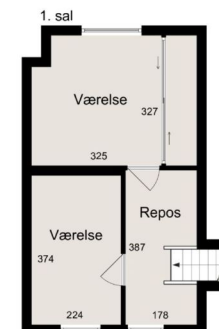
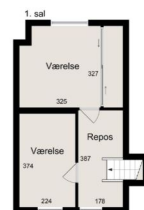
1. sal



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

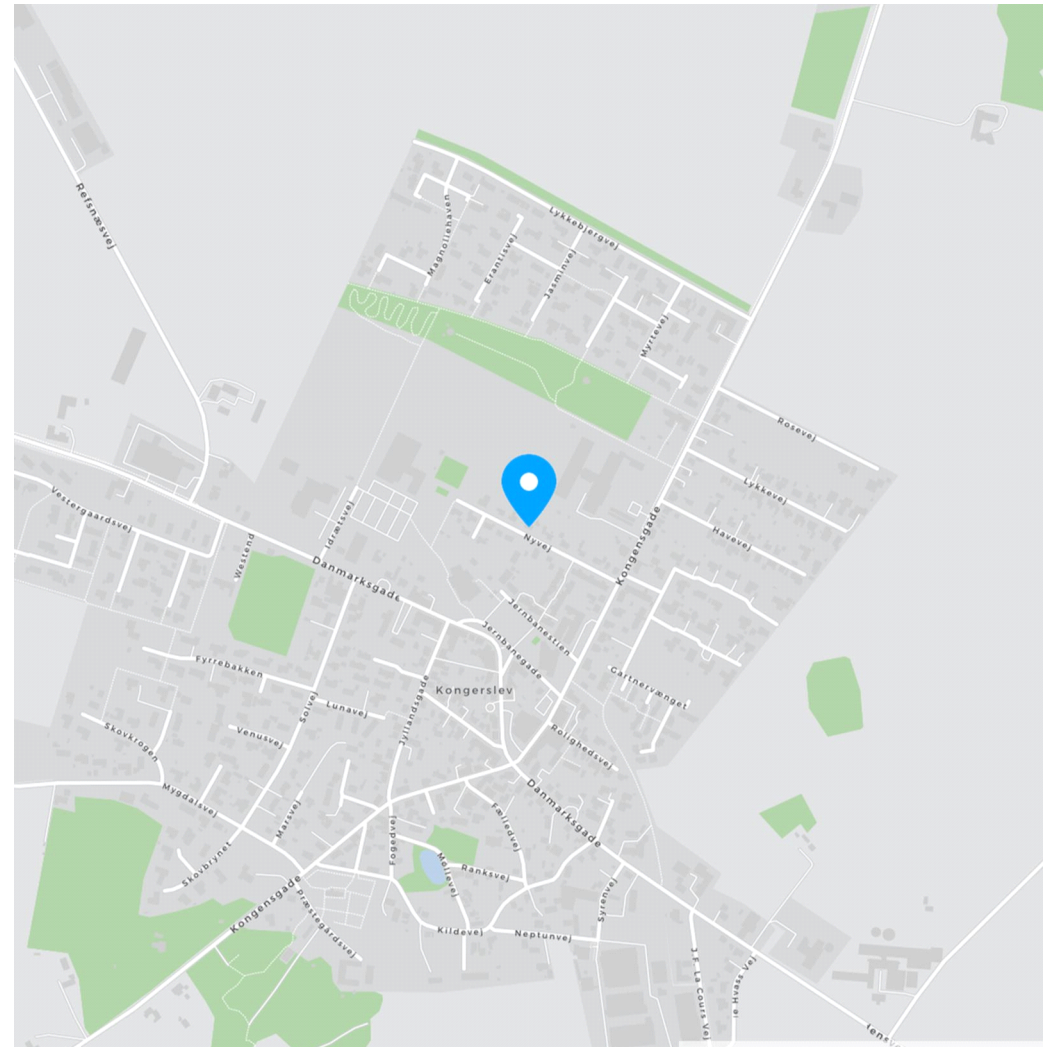
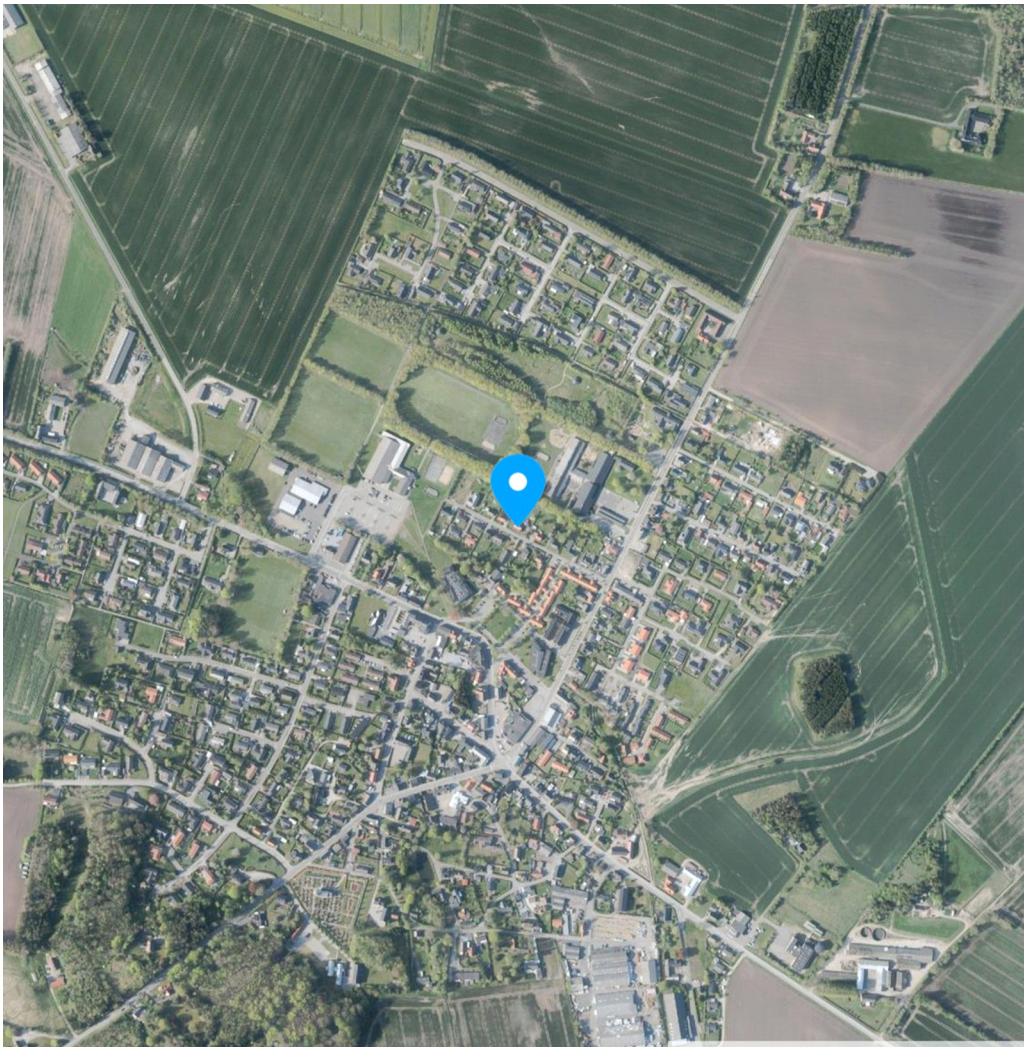
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10 ar Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev
BFE-nr.:	3338464
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Kongerslev vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1943/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	903.000 kr.
Grundværdi:	248.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	722.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	198.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.304 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m ²
Udhus:	31 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.01.1943 lbnr. 3224-76 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 13.10.1989 lbnr. 953851-76 Tillægstekst Dok om tilslutningspligt mv
Filnavn: 76_AD-A_378

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Glaseramisk kogeplade , emhætte , Opvaskemaskine , Indbygningsovn , Køleskab , Vaskemaskine og Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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 salgsopstillingens 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 E.

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 2024. 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 2024 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: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.684	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.480	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.570	I alt	kr.	707.550
Skorstensfejning	kr.	687			
Rensningsanlæg	kr.	1.300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	195	udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		16.784			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.787 md./ 45.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.063 md./ 36.750 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: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.399

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 : ALKA police nr 1111531702

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler

Årlig Præmie kr 5.868 -

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.