



REAL

Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.184	Grund m2	1.230
Byggeår/ombygget	1951/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6225**

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: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende og velpasset landvilla nær Kongerslev. Ejendommen fremstår i pæn stand og består af fritliggende 1½ plansvilla samt separat garagebygning med værksted etc. For både villa og garage er bygningerne opført med murstensfacade, malet og med tagdækning i røde betontegl. Dette velpassede hus ligger ca 1 km nord for Kongerslev by, højtbeliggende, og med skønt lukket ugenert haveanlæg på den 1.230 m2 store grund. Boligarealen andrager 103 m2 samt 67 m2 god kælder i boligkvalitet. Af forhold der kan fremhæves, kan nævnes:

- God energiklasse "C"
- 103 m2 velindrettede m2 samt 67 m2 fin og anvendelig kælder.
- Naturskøn og ugenert beliggenhed
- 57 m2 praktisk garage med værkstedsfaciliteter.
- Lukket, charmerende haveanlæg med terrasse.

Stueplan:

Velkommen indenfor via vindfang. Fordelingsgang der giver adgang til stueplanets rum, derunder fint og præsentrabelt badeværelse med bademiljø samt bruseniche mv. Godt praktisk og lyst køkken, med adgang til husets store og hyggelige stue med godt lysindfald. Fra stuen er udgang til den østvendte terrasse.

1. sal:

Centralt i huset er halvsvingstrappe til 1. sal, der er indrettet med repos, samt stort soveværelse med skabe og derudover ekstra værelse, der pt. er indrettet til lille stue.

Kælder:

Fra fordelingsgangen er adgang til kælder, med trappegang, godt bryggers samt 2 rummelige værelser eller depotrum, hvad man vil anvende dem til. Kælder er ikke reg. til beboelse.

Fortsættes.....

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: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025

Boligen opvarmes via gasfyr, installeret i kælder. Jvf Energimærkets angivelser er varmeudgiften opgjort til ca kr 12.000 / år . ift. 2019 priser.

Garage:

Ejendommens garage har et areal jvf BBR på 57 m2 og har adgang via hhv. dør og port. I garagen er værkstedsbord , samt selvfølgelig plads til et køretøj.

Haveanlægget fremstår i veletableret stand med masser af mulighed for at finde læ.

Ejendommen sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelsesklausul.

Kongerslev er beliggende ca 22 km s/ø for Aalborg med ca 20 min køretid.

Kongerslev er omgivet af skønne naturområder hvor kan nævnes Heden umiddelbart syd for byen, samt vildtreservatet , Lille Vildmose der starter umiddelbart øst for byen og strækker sig ud til Kattegat. Lille Vildmose naturområde, er et 21 km2 stort område med varieret plante - og dyreliv, derunder elge, kronvildt etc. Området består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første Elgresvat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. Lille Vildmose Centret er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. Masser af skøn natur.

Gå ind på denne hjemmeside : www.lillevildmose.dk/ og få indsigt i de naturoplevelser der ligger kun få kilometer fra denne ejendom-

Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025



Port indkørsel



Bryggers



Spisestue



Køkken



Spisestue

Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025



Badeværelse



Stue



Soveværelse



Spisestue



Soveværelse



Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025



Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

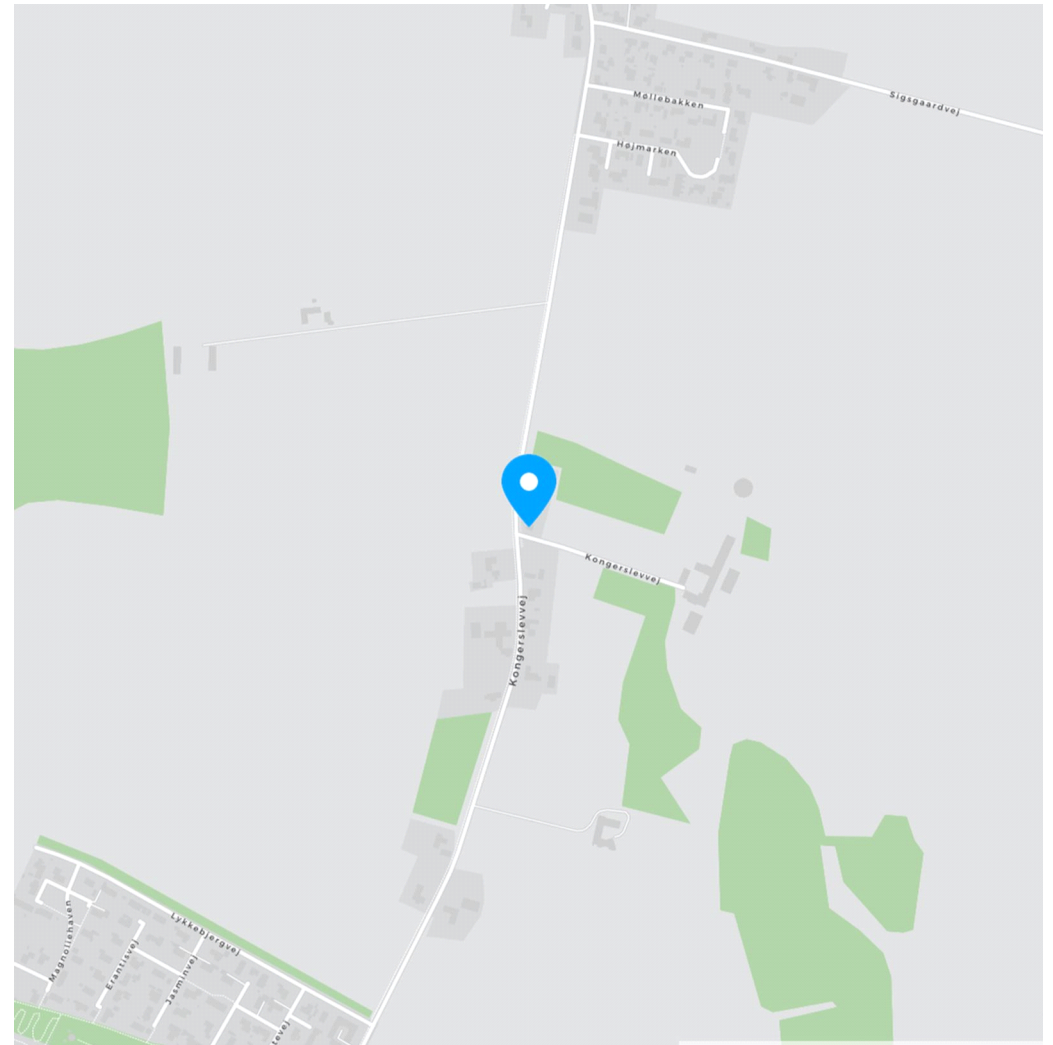
Dato: 07.10.2025



Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025



Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025





Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	41 i Nr. Kongerslev By, Nr. Kongerslev m.fl.
BFE-nr.:	7519723
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Kongerslev vandforsyningsanlæg.
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Gasfyr med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1951/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	786.000 kr.
Grundværdi:	241.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	628.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	192.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.230 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	67 m ²
Garage:	57 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende haarde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Himmerland Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.! Det oplyste varmemeforbrug er jvf Energimærke af
2019. Ejendommen sælges for dødsbo, så der kan ikke gives valide forbrugstal.

Vandforsyning fra Kongerslev Vandværk.

Afløb til offentlig kloak.

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 C.

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: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.207	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.439	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	4.521	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.150	I alt	kr.	709.709
Skorstensfejning	kr.	500			
Rensningsanlæg	kr.	1.200	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

14.211

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 3.742 md./ 44.902 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.021 md./ 36.248 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: 05.10.2025
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: Kongerslevvej 5, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6225
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 07.10.2025

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 : **Himmerland Forsikring Police nr 428902**

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

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.