



REAL

Solvej 15, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	748.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.174	Grund m2	1.051
Byggeår/ombygget	1962/2013	Energimærke	E

Sagsnr. **469-5864**

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: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL



Beskrivelse:

Denne hyggelige rødstensvilla er højtbeliggende på 1.051 m² grundareal, i den centrale del af Kongerslev by, med kort afstand til bymidten med gode indkøbsmuligheder. Boligareal er 140 m² jvf BBR, og fremstår i fin stand. Huset er løbende vedligeholdt og har bla. fået ny tagdækning i sort eternit i 2013. Samme år er udvendige kloaker udskiftet.

Beboelsen er indrettet med: Indgang til stort bryggers med vaskemaskine og teknikafdeling. Fra bryggerset er der adgang til værksted / depot, der igen giver adgang til baghaven. Fra bryggerset er adgang til godt, rummeligt køkken, med spiseplads etc. Lys entre/fordelingsgang, der iøvrigt også har adgang via lille vindfang. Stort lyst soveværelse med skabsvæg. Udover soveværelset er der 2 gode værelser. Badeværelse med lyse fliser, brusehjørne samt miljø. Fra fordelingsgang er adgang til stor sydvendt stue med vinduesparti samt adgang til sydvendt delvis overdækket terrasse. Huset opvarmes via fjernvarme.

Til ejendommen hører 28 m² muret garage samt 24 m² udhus. Gode overdækninger med terrasse mod vest og øst. Stort lukket haveanlæg.

Kongerslev er en aktiv handelsby med gode indkøbsmuligheder generelt. Endvidere gode skole- og børnepasningsforhold. Byen 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.

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: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Denne hyggelige rødstensvilla er højtbeliggende på 1.051 m² grundareal, i den centrale del af Kongerslev by, med kort afstand til bymidten med gode indkøbsmuligheder, Boligarealet er 140 m² jvf BBR, og fremstår i fin stand. Huset er løbende vedligeholdt og har bla. fået ny tagdækning i sort eternit i 2013. Samme år er udvendige kloaker udskiftet. Beboelsen er indrettet med: Indgang til stort bryggers med vaskemaskine og teknikafdeling. Fra bryggerset er der adgang til værksted / depot, der igen giver adgang til baghaven. Fra bryggerset er adgang til godt, rummeligt køkken, med spiseplads etc. Lys entre/fordelingsgang, der iøvrigt også har adgang via lille vindfang. Stort lyst soveværelse med skabsvæg. Udover soveværelset er der 2 gode værelser. Badeværelse med lyse fliser, brusehjørne samt miljø. Fra fordelingsgang er adgang til stor sydvendt stue med vinduesparti samt adgang til sydvendt delvis overdækket terrasse. Huset opvarmes via fjernvarme. Til ejendommen hører 28 m² muret garage samt 24 m² udhus. Gode overdækninger med terrasse mod vest og øst. Stort lukket haveanlæg. Kongerslev er en aktiv handelsby med gode indkøbsmuligheder generelt. Endvidere gode skole- og børnepasningsforhold. Byen 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.

Adresse: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 ah Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev
BFE-nr.:	3338256
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Kongerslev vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	814.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	651.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	169.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.051 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Udhus:	24 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. 03.11.1961 lbnr. 4099-76 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv, Prioritet
forud for pantegæld Filnavn: 76_AD-A_551
Nr. 2 lyst d. 13.10.1989 lbnr. 953372-76 Tillægstekst Dok om tilslutningspligt Filnavn:
76_AD-A_378
Nr. 1 lyst d. 03.11.1961 lbnr. 4099-76 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv, Prioritet
forud for pantegæld Filnavn: 76_AD-A_551
Nr. 2 lyst d. 13.10.1989 lbnr. 953372-76 Tillægstekst Dok om tilslutningspligt Filnavn:
76_AD-A_378

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Tjenestemændenes Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: 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: Energimærke E.



Adresse: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.321	Kontantpris/udbetaling	kr.	748.000
Grundskyld	kr.	1.255	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	2.600	I alt	kr.	760.350
Rensningsanlæg	kr.	1.500			
Rottebekæmpelse	kr.	55	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		14.091			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.055 md./ 48.661 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.280 md./ 39.355 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: Solvej 15, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 469-5864
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

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 : Tjenestemændenes forsikring Police nr 705 207 661 - Årlig præmie kr 5.360 .

Pt

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.