



REAL

Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	3.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.665	Grund m ²	3.822
Byggeår/ombygget	1912/2024	Energimærke	E

Sagsnr. **469-6352**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



Lystejendom. Fred og Ro Totalt renoveret.

Velkommen til Skibstedbrovej 45 9293 Kongerslev. Hvis du søger fred og ro i totalt ugenert område, og samtidig kræver en totalt,flot renoveret og indflytningsklar ejendom - **Så kik lige her !**

Ejendommen er siden 2024 totalt renoveret - og alt bortset fra ydervægge er nyt. Sælger har virkelig kælet for detaljerne og bygget i høj kvalitet. Af highligts kan nævnes:

Benders Betontagsten - sort - Nye arkitekttegnede Zink tagrender - Outrup Træ/alu vinduer og døre i lavenergi - Gulvvarme i både stueplan og 1. sal - Vinyl Sildebensgulve Novego - Velux vinduer 1. sal - Nyt Kloakerings Minirenseanlæg - Opvarmning Luft/Vand panasonic 2025 - JKE køkken og badeværelsesmøblement - Stort terrasseområde i Termowood, der strækker sig langs boligen og forbinder udhuset med boligen. Overdækket terrasse med tagpap-tag. Staldbygning er renoveret i flot stil med Gildesal med troltekt-lofter, Vinylgulve , Køkkenafsnit med skabsmiljø fra Ikea - Toiletrum , 2 stk disponible rum - Luft/Luft varmepumpe. Fra gildesalen er adgang til skøn "havestue" i bygningens længde med godt lysindfald via det klare tag.

Boligen - 182 m2 over 2 plan : Flot entre/hall med kvartsvingstrappe til 1. sal. Rummelig og lys stue med både spiseafdeling og opholdsafd. Udgang via vitrine havedøre til både gavlterrasse og terrasse langs huset. Viktualierum med skabsfryser med isterningsfunktion. flot køkken i JKE design. Bryggers med vaskesøjle, derfra adgang til flot, stort badeværelse med bruseniche, klinker i beige 60/60. Adgang til forældresoveværelset med walkinn. Derfra igen adgang til stuen. På 1. sal findes stort, lyst og bredt repos der kan anvendes til kontorbrug mv. 3 skønne og rummelige værelser. Flot badeværelse i samme stil som badevær. i stueplan incl. beige klinker - her er dog badekar.I begge badeværelser er Cassø armaturer og Kuma vask. Gulvvarme overalt såvel i stueplan som på 1. sal. Loft til kip .

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: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026

Staldbygning : Ligesom boligen er denne renoveret i flot stil - også fra 2024 og frem - med indbydende Gildesal , fuldisoleret og med troltektlofter, Vinylgulve + gulvvarme. Desuden er der installeret Luft/luft varmepumpe som supplement til det ordinære Luft/vand varmeanlæg. Gildesalen er anvendelig til mange formål og har adgang til Køkkenafsnit med skabsmiljø fra Ikea - Lyst toiletrum , 2 stk disponible rum til evt. kontorbrug etc også her er der gulvvarme. Fra gildesalen er adgang til skøn sydvendt "havestue" i bygningens længde med godt lysindfald via det klare tag.

Ladebygning:

Fra gildesalen kan man komme til den særdeles anvendelige lade der er særdeles højloftet med adgang til gårdspladsen og med høj elport i gavlen. laden er opført i betonelementer og med tagdækning i stålprofilplader. I forbindelse med den store gårdsplads findes skøn hævet træterrasse.

Grundarealet andrager 3.822 m2 og fremstår i skøn, trimmet stand med udsigt over markerne og det omkringliggende kuperede terræn.

NB : Plantegninger er under udarbejdelse. Tilstandsrapport, Elrapport samt nyt energimærke er under udarbejdelse - Se venligst bort fra det nuværende Energimærke, da det er midvisende og fra før renoveringen.

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

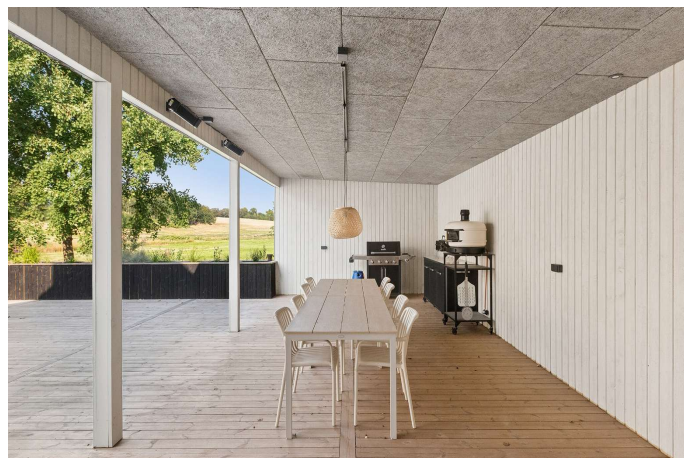
Dato: 21.07.2026



Set fra vejen



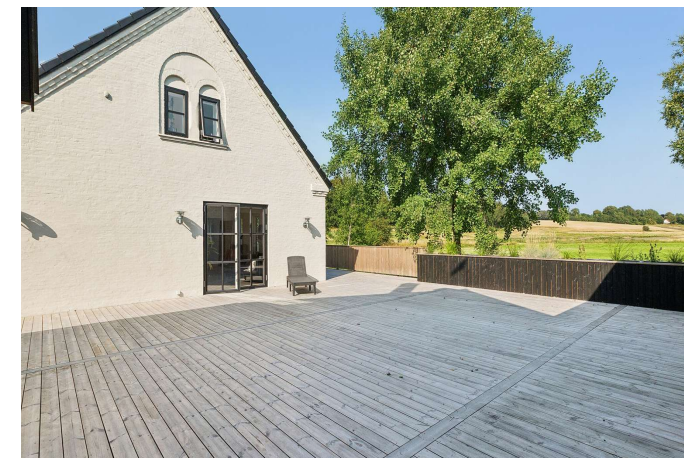
Terrasse



Overdækket terrasse



Udsigt

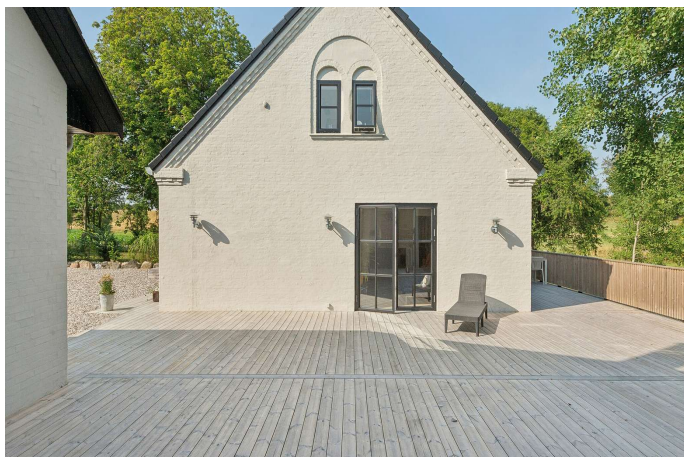


Terrasse

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



Set fra den store overdækkede terrasse.



Lade



Bryggers i stuehuset



Indendørs - Bryggers med kik til køkken.



Køkken



Spisestue

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



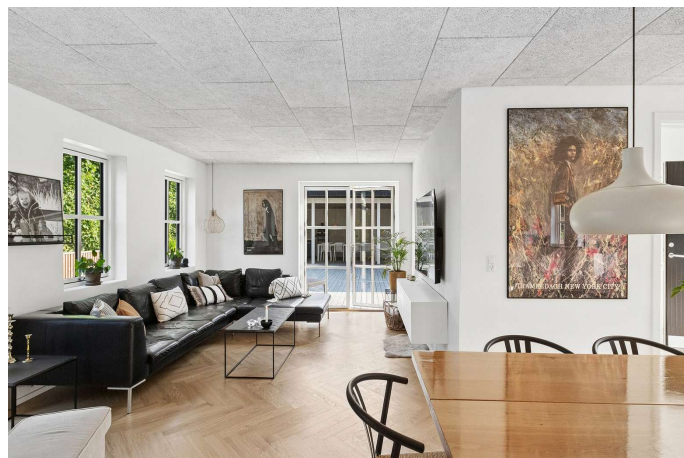
Køkken



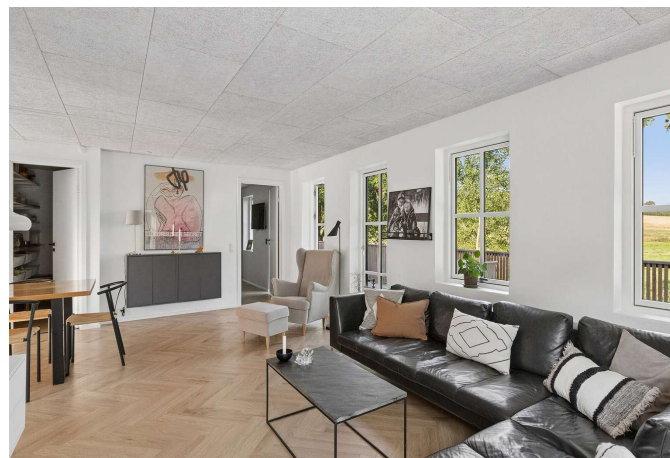
Spisestue



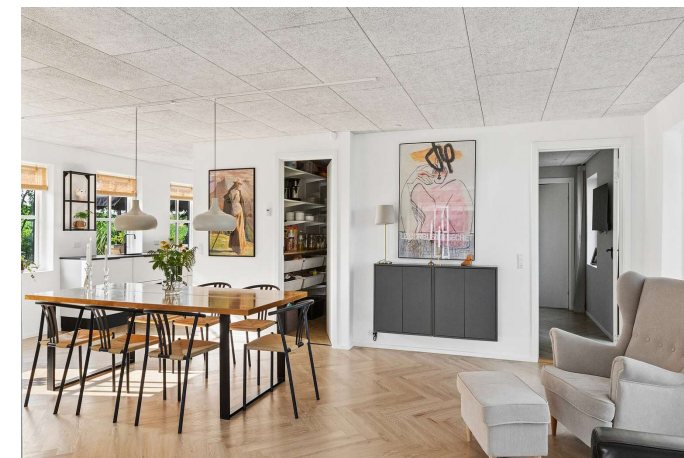
Spisestue



Stue



Stue

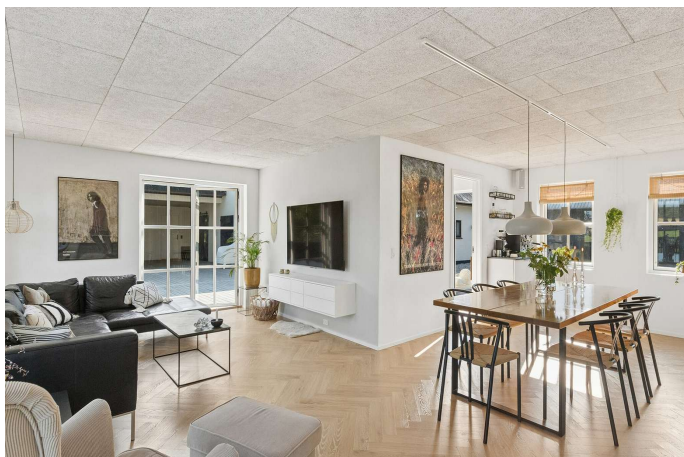


Stue

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



Stue



Badeværelse i stueplan



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelset i stueplan

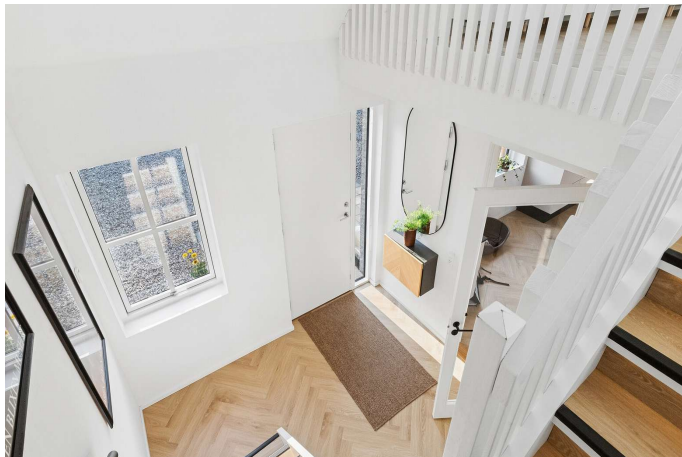


Køkken

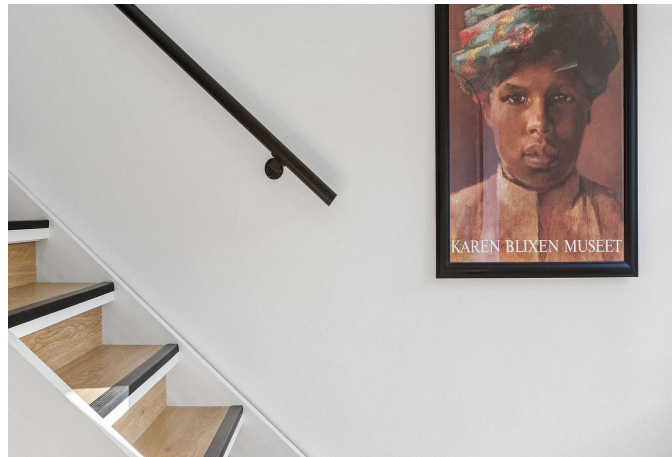
Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



Trappe i Hall



Hall



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse på 1. sal

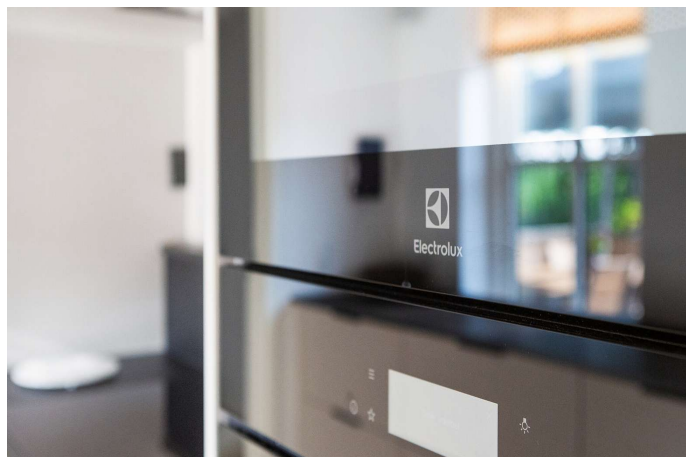


Det rummelige repos

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

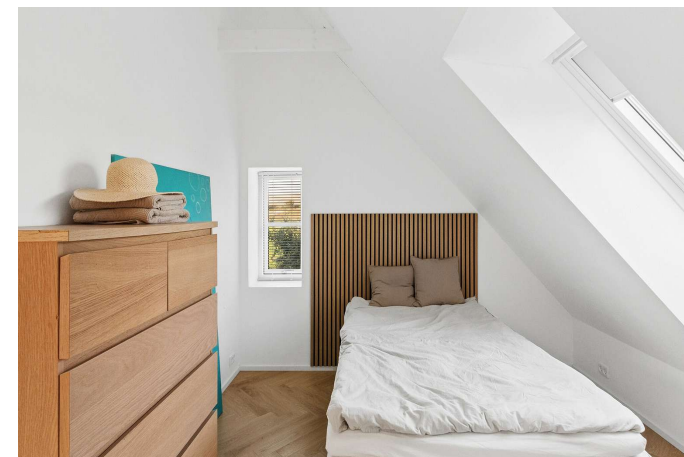
Dato: 21.07.2026



Indendørs



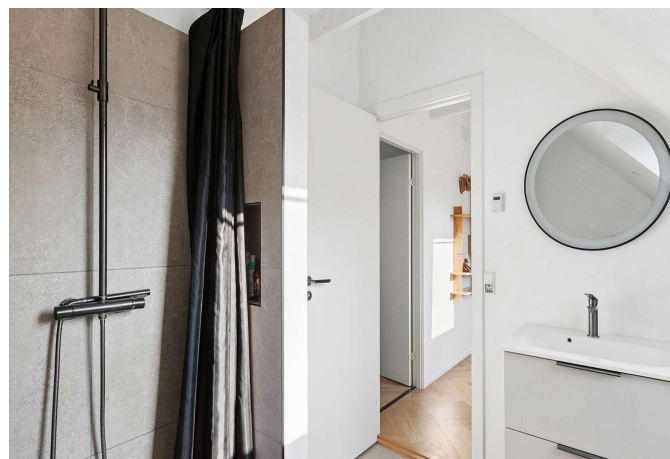
Indendørs



Soveværelse på 1. sal



Badeværelse 1. sal



Badeværelset på 1. sal



Skønt terrassemiljø

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



Rummelig havestue mod syd. Etableret ved Gildesal



Den skønne gildesal med gulvvarme

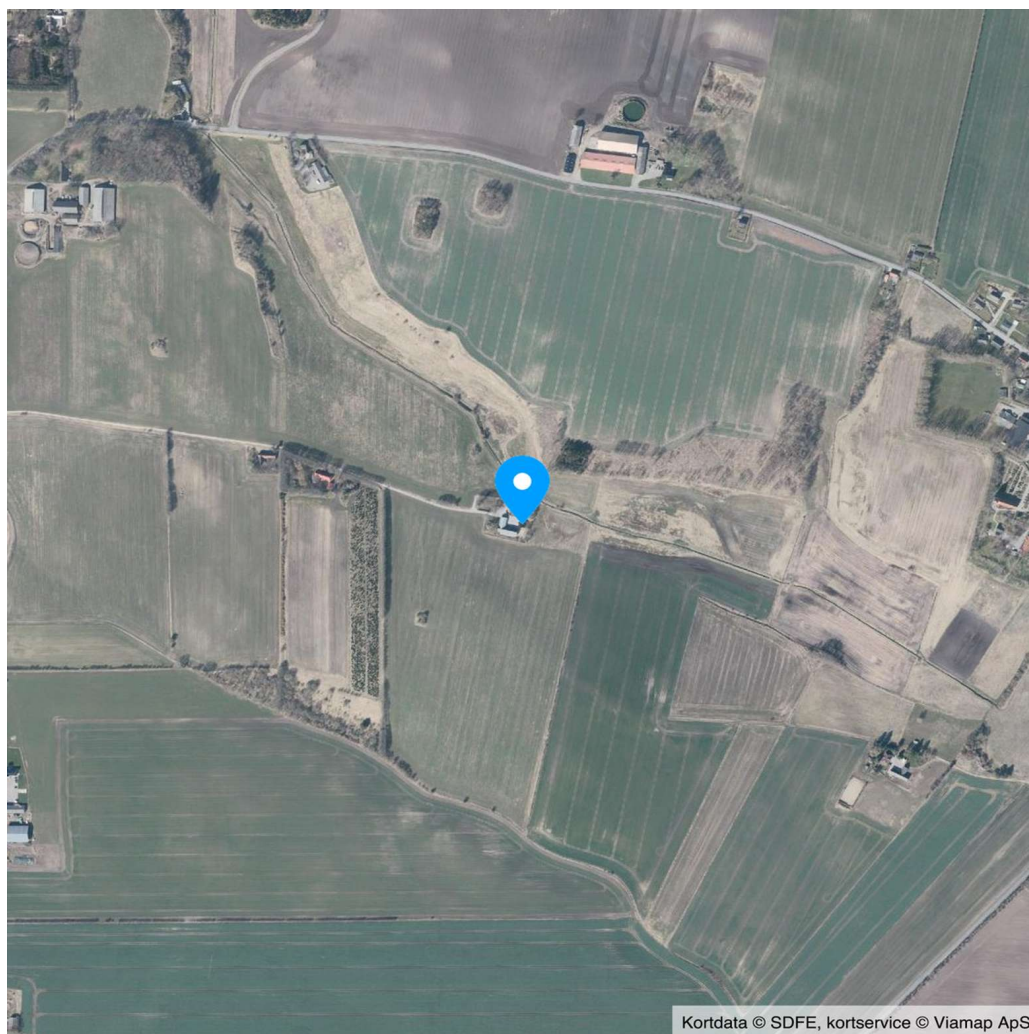


Bryggers/køkken i staldbygningen. Desuden Toilet

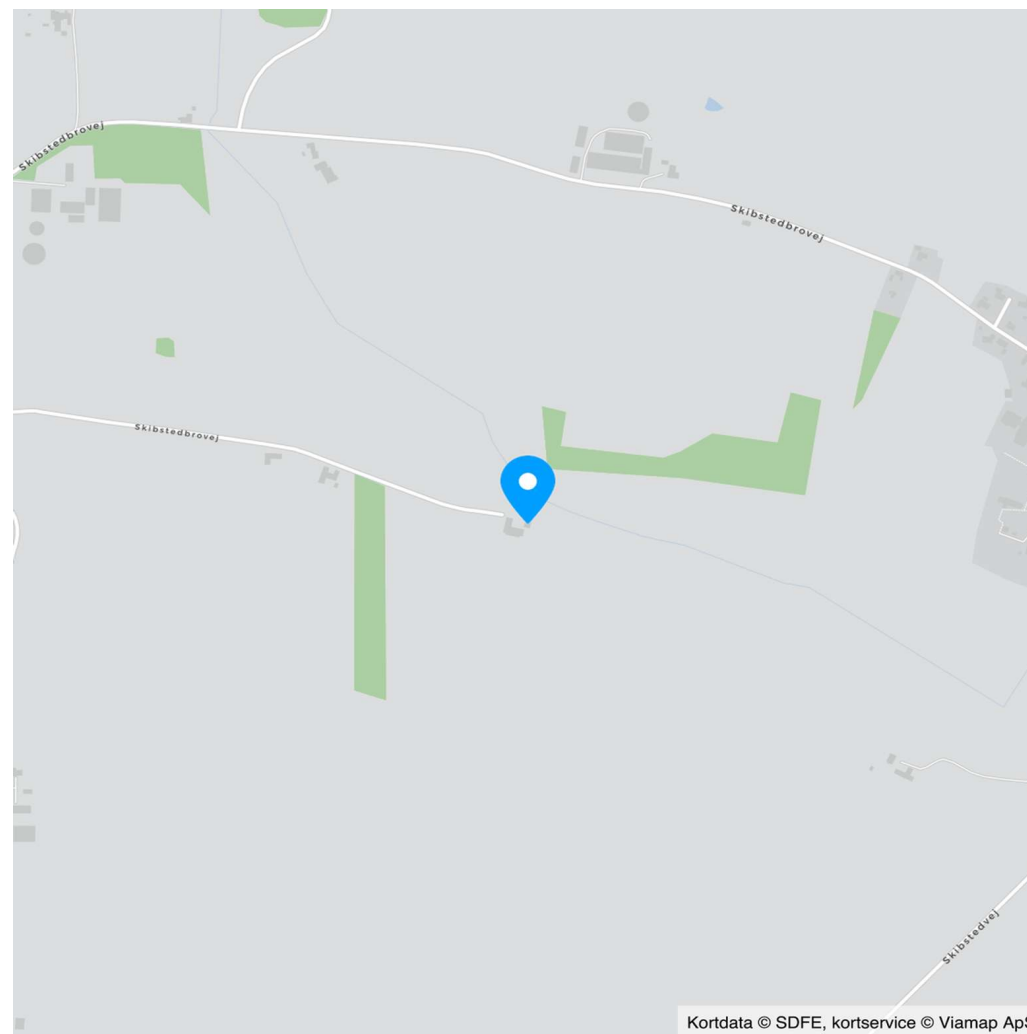
Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 18b Skibsted By, Skibsted
BFE-nr.: 3335405
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1912/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 990.000
Grundværdi: 234.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 792.000
Grundlag for grundskyld: 187.200

Arealer**

Grundareal: 3.822 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 372 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Opvaskemaskine (SIEMENS, 2024), Ovn (ELECTROLUX med damp, 2024), Ovn (ELECTROLUX Kombi, 2024), Køleskab (SIEMENS, 2024), Kogeplade (WITT Induktion, 2024), Emhætte (WITT, 2024), Vaskemaskine (BOSCH, 2024), Tørretumbler (BOSCH Kondenserings med afløb, 2024), Fryser (LIEBHERR med isterningsfunktion, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SO: Minirensanlæg med direkte udledning

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
 Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.039	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	1.666	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Nordværk Renovation	kr.	3.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Aalborg Forsyning	kr.	1.850	I alt	kr.	3.425.250
Ejendomsbidrag (Rottebekæmpelse)	kr.	471	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.		
Ejendomsforsikring	kr.	8.857			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.983		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.529 md. / 222.352 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.760 md. / 177.117 år v/27,03 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Skibstedbrovej 45, Skibsted, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 469-6352
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 21.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.590.000
Nr. 2: hovedstol kr. 168.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk