

REAL



Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	325.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.043	Grund m2	835
Byggear/ombygget	1830/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **469-1085**

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: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Dette charmerende landhus er beliggende i den vestlige del af Blenstrup, på 835 m² grundareal. Blenstrup er en velfungerende oplandsby med mange tilbud. Bl.a. god skole, børnepasningsmuligheder, indkøbsmuligheder, god sportshal mv. Kort transporttid til Aalborg, ca 15 min kørsel fra det nye supersygehus! Huset, der er renoveret væsentligt fra 2003 og frem, fremstår i god stand. Facade i puds, gulmalet. Tagdækning i rødt DECRA stål årg 1995. Vinduer er plast termo (stueplan) årg 2003-04. Nyt badeværelse årg 2004. Tilbygget værelse årg 2004. Huset er indrettet med: God entre med lyse klinkegulve. Stor vinkelstue med tæppebelagte gulve. Åben adgang til godt lyst køkken årg 2004. Godt badeværelse med brusehjørne og lyse klinker. Fra entreen er endvidere adgang til soveværelse der er indrettet 2004. Entreen giver via trappe, adgang til 1. sal med lille repos samt hhv mindre gavlværelse mod øst samt stort og højloftet værelse /stue med mod vest. Ejendommen opvarmes via fjernvarme (nyere unit) Årlig varmeudgift v seneste beboer ca kr 14.700. Lille teknikrum med adgang fra haven. Energimærke med mrk "C" - Da det er en ældre og oprindelig lav ejendom, er lofthøjden i stueplan ca 1,86 Til ejendommen hører stor have samt ældre udhus.

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: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026

Dette charmerende landhus er beliggende i den vestlige del af Blenstrup , på 835 m2 grundareal. Blenstrup er en velfungerende oplandsby med mange tilbud. Bl.a. god skole, børnepasningsmuligheder, indkøbsmuligheder, god sporsrtshal mv. Kort transporttid til Aalborg , ca 15 min kørsel fra det nye supersygehus!
Huset, der er renoveret væsentligt fra 2003 og frem, fremstår i god stand. Facade i puds, gulmalet. Tagdækning i rødt DECRA stål årg 1995. Vinduer er plast termo (stueplan) årg 2003-04. Nyt badeværelse årg 2004. Tilbygget værelse årg 2004.
Huset er indrettet med : God entre med lyse klinkegulve. Stor vinkelstue med tæppebelagte gulve. Åben adgang til godt lyst køkken årg 2004. Godt badeværelse med brusehjørne og lyse klinker. Fra entreen er endvidere adgang til soveværelse der er indrettet 2004.
Entreen giver via trappe, adgang til 1. sal med lille repos samt hhv mindre gavlværelse mod øst samt stort og højloftet værelse /stue med mod vest. Ejendommen opvarmes via fjernvarme (nyere unit) Årlig varmeudgift v seneste beboer ca kr 14.700. Lille teknikrum med adgang fra haven.
Energimærke med mrk "C" - Da det er en ældre og oprindelig lav ejendom, er lofthøjden i stueplan ca 1,86 m.
Til ejendommen hører stor have samt ældre udhus.



Adresse: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026



Adresse: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	17 a Blenstrup By, Blenstrup
BFE-nr.:	3331614
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1830/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	661.000 kr.
Grundværdi:	182.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	380.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	835 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	34 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	3 m ²
Udhus:	12 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. 25.05.1939 lbnr. 902907-77 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 77_F_70
Nr. 1 lyst d. 25.05.1939 lbnr. 902907-77 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 77_F_70
Nr. 1 lyst d. 25.05.1939 lbnr. 902907-77 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 77_F_70
Nr. 1 lyst d. 25.05.1939 lbnr. 902907-77 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 77_F_70
Nr. 1 lyst d. 25.05.1939 lbnr. 902907-77 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 77_F_70
Nr. 1 lyst d. 25.05.1939 lbnr. 902907-77 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv Filnavn: 77_F_70

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026

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:
Særlige forhold ved forsikringen:

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.938	Kontantpris/udbetaling	kr.	325.000
Grundskyld	kr.	3.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Husforsikring	kr.	3.500	I alt	kr.	328.850
Renovation	kr.	2.350	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	55			
Ejerudgift i alt 1 år		12.521			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.759 md./ 21.103 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.426 md./ 17.118 år v/25,10%
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: 27.01.2026
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: Vesterbygade 32, Blenstrup, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 325.000

Sagsnr.: 469-1085
Ejerudgift/md.: kr. 1.043

Dato: 28.01.2026

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.: Vides ikke

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 :

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.