

REAL



Nyvej 10, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.398	Grund m ²	1.304
Byggeår/ombygget	1943/2017	Energimærke	E

Sagsnr. **469-6194**

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: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026



Velpasset og renoveret villa i Kongerslev.

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.**

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.

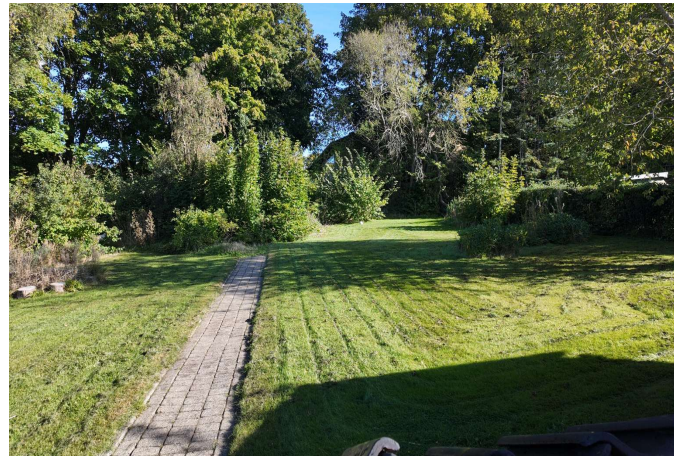
Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen



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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

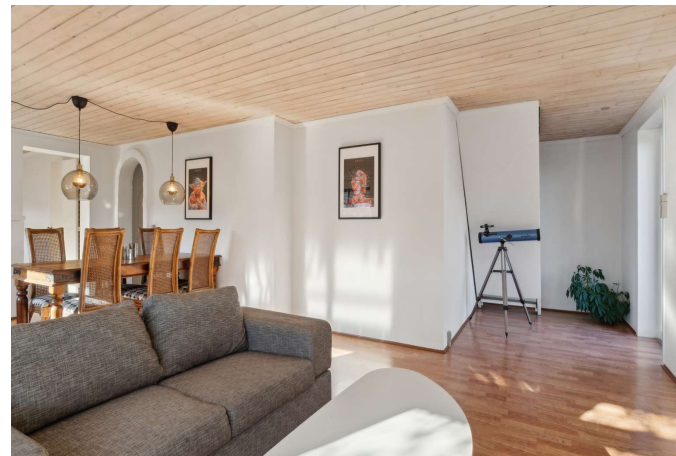




Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

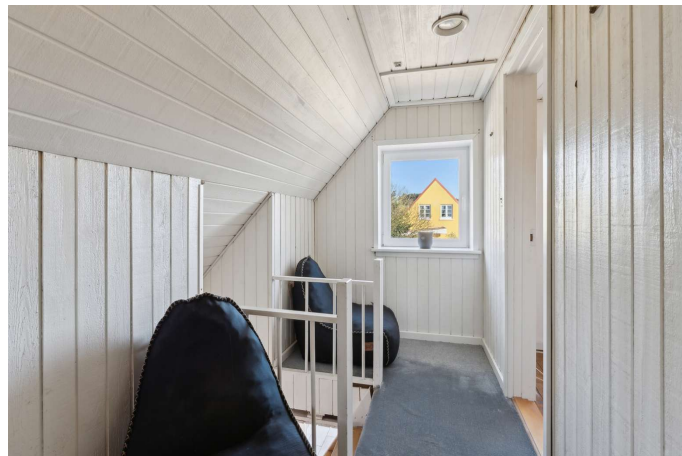




Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

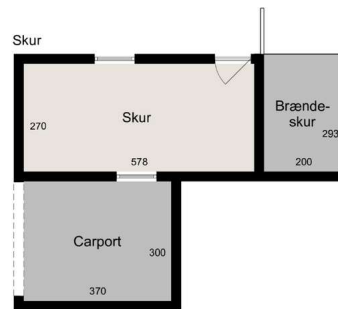




Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



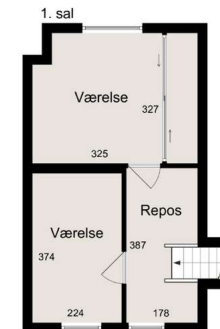
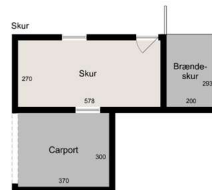
Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

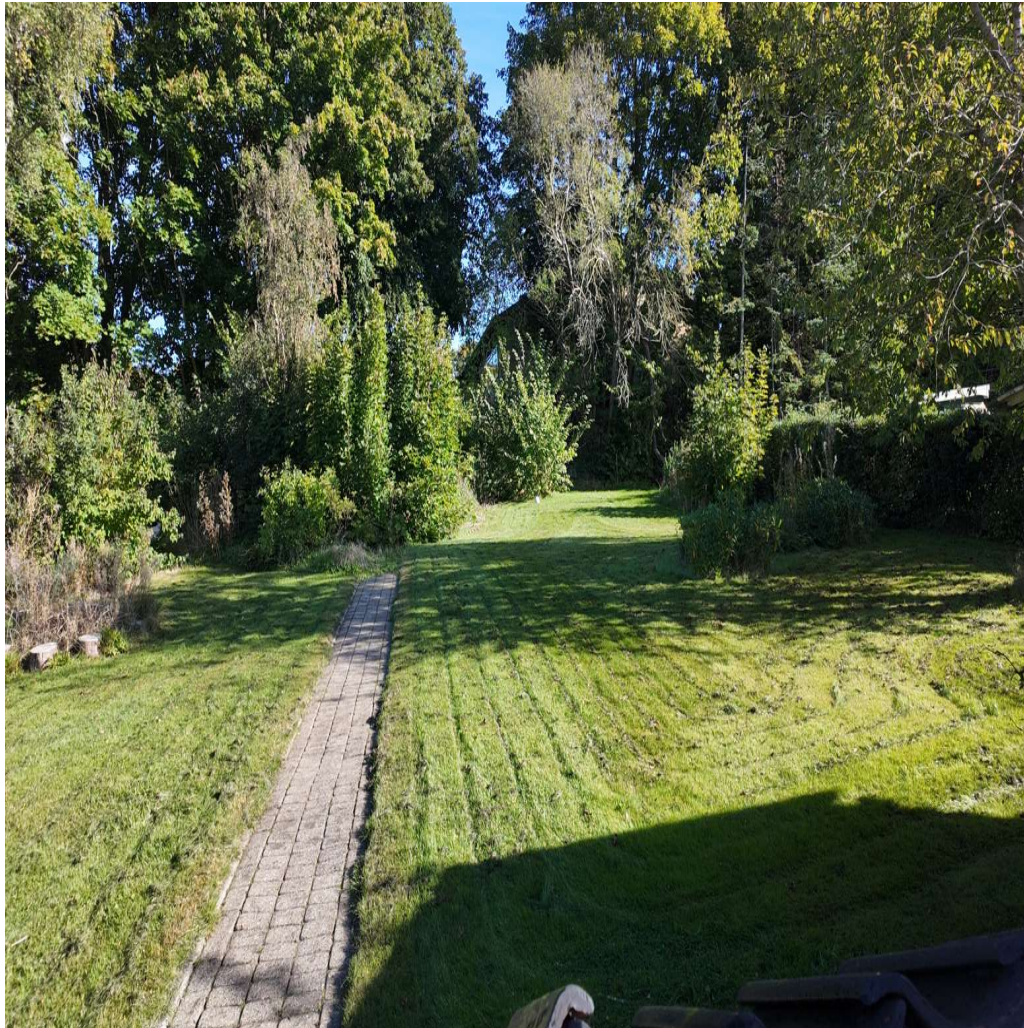
Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

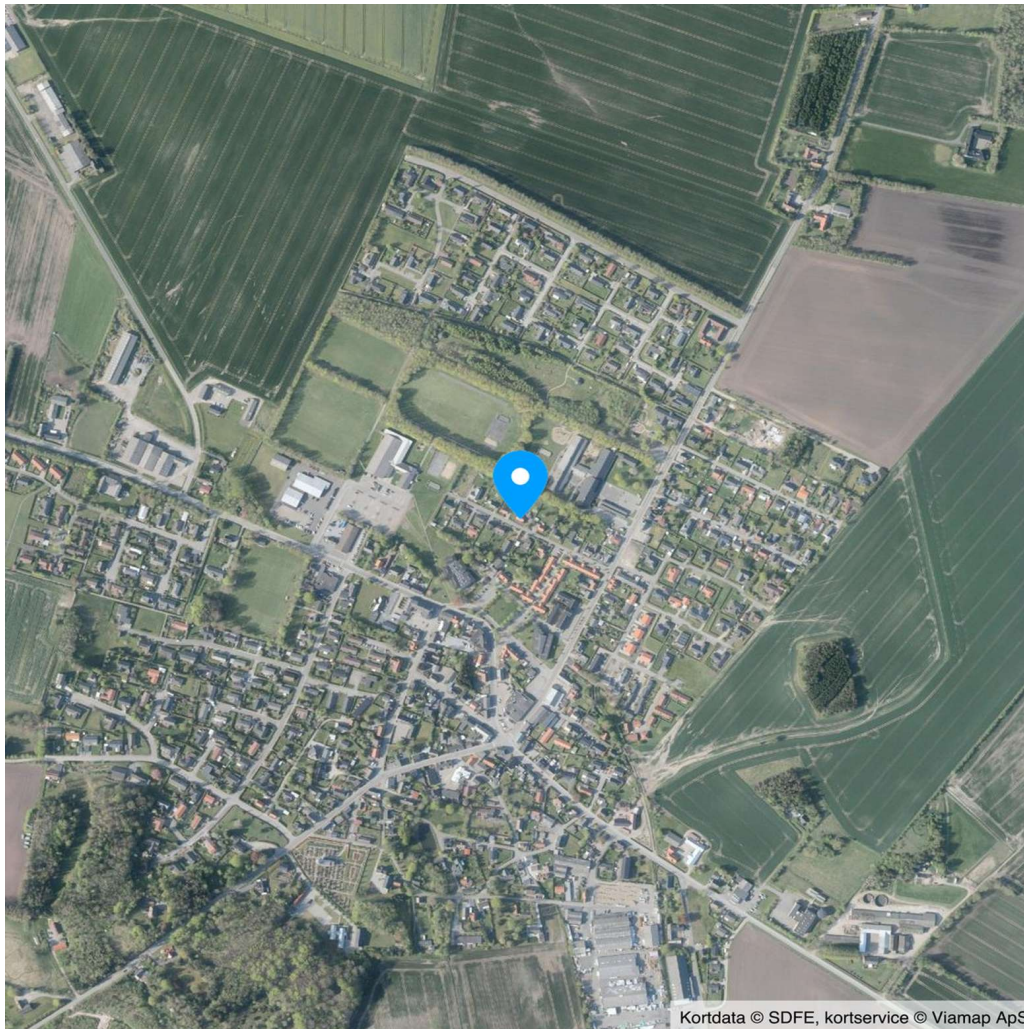




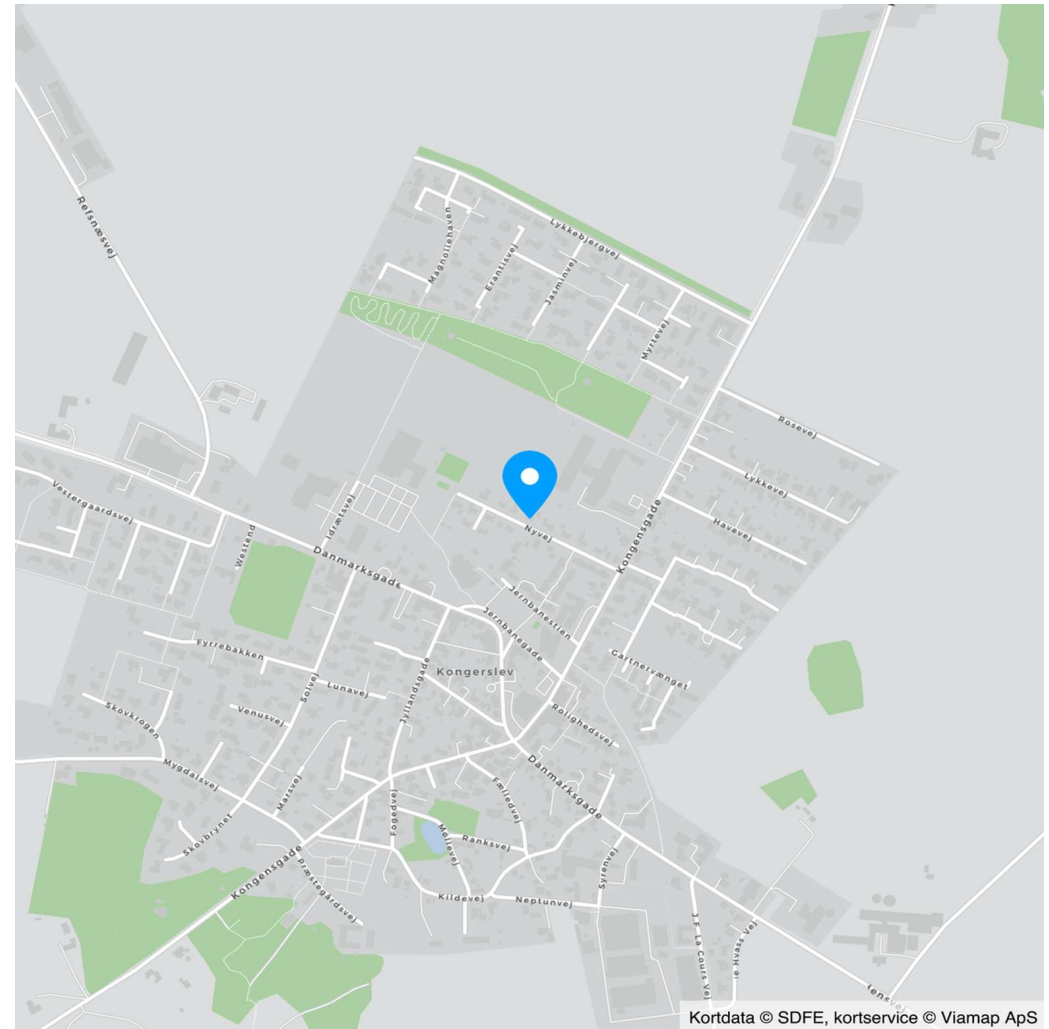
Adresse: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10ar Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev
BFE-nr.:	3338464
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1943/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	1.304 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	31 m ²
Garage:	18 m ²

** 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

- Nr. 1: 15.01.1943 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 13.10.1989 - Dok om tilslutningspligt mv

Planer

Kommuneplan 8.4.B6 - Nyvej

Tilbehør:

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

Glaskeramisk kogeplade , emhætte , Opvaskemaskine , Indbygningsovn , Køleskab , Vaskemaskine og Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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. 1.398

Dato: 06.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.684	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	687	I alt	kr.	707.550
Rensningsanlæg	kr.	1.300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	195			
Husforsikring	kr.	5.868			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.772			

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 3.886 md. / 46.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.107 md. / 37.285 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: Nyvej 10, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6194
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 06.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 659.000
Nr. 4: hovedstol kr. 275.000
Nr. 5: hovedstol kr. 190.000

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