



**REAL**

**REAL**

98 31 15 77

**TIL SALG**

**RealMæglerne**  
Hans Cortsen

## Kongensgade 23, 9293 Kongerslev

Ejd. type  
Kontant  
Ejerudgift

**Helårsgrund**  
**248.000**  
**340**

Grund m<sup>2</sup>

**858**

Sagsnr. **469-6142**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://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: Kongensgade 23, 9293 Kongerslev  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 248.000

Sagsnr.: 469-6142  
Ejerudgift/md.: kr. 340

Dato: 28.04.2026



Denne byggegrund er beliggende centralt i Kongerslev, med kort afstand til alle faciliteter derunder gode indkøbsmuligheder etc. Afstand til skolen er kun 50 m. Grunden har tidligere været bebygget, hvorfor alle tilslutninger er betalt, derunder El - Vand - Kloak og Fjernvarme.

Grundens areal er på 858 m<sup>2</sup> og er henliggende i rektangulært areal grænsende op til hhv Kongensgade og Gartnervænget.

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: Kongensgade 23, 9293 Kongerslev  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 248.000

Sagsnr.: 469-6142  
Ejerudgift/md.: kr. 340

Dato: 28.04.2026





Adresse: Kongensgade 23, 9293 Kongerslev  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 248.000

Sagsnr.: 469-6142  
Ejerudgift/md.: kr. 340

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 11bz Sdr. Kongerslev By, Sdr. Kongerslev  
BFE-nr.: 3338568  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Grundværdi: 159.400  
Grundlag for grundskyld: 127.520

**Arealer**

Grundareal udgør: 858 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om tilslutningspligt mv

**Planer**

Kommuneplan 8.4.B1 - Gartnervænget m.m.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Kongensgade 23, 9293 Kongerslev  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 248.000

Sagsnr.: 469-6142  
Ejerudgift/md.: kr. 340

Dato: 28.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Kongensgade 23, 9293 Kongerslev  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 248.000

Sagsnr.: 469-6142  
Ejerudgift/md.: kr. 340

Dato: 28.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>  |     |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 2.938         | Kontantpris                  | kr. | 248.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 944           | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 3.350   |
| Rottebekæmpelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 200           | I alt                        | kr. | 251.350 |
| <p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p> |     |               |                              |     |         |
| Ejerudgift i alt 1. år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | kr. | 4.081         |                              |     |         |

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 1.439 md. / 17.270 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.130 md. / 13.562 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kongensgade 23, 9293 Kongerslev  
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 248.000

Sagsnr.: 469-6142  
Ejerudgift/md.: kr. 340

Dato: 28.04.2026

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:

# 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