



Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.522	Grund m ²	1.424
Byggeår/ombygget	1973/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6176**

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: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026



Velkommen til Højmarken 4 – en smuk og velholdt, alsidig ejendom i det attraktive Kongerslev, ideelt beliggende tæt på både natur og byens mange faciliteter. Her får du et hjem, der er skabt til at danne rammen om familielivet, med masser af plads og en dejlig atmosfære.

Af egenskaber ved denne alsidige ejendom kan fremhæves:

- 1.424 m2 grundareal (Framatrikuleres ved handel)
- **183 m2 villa, velpasset og opdateret.**
- **5 værelser**
- **48 m2 garage**

- **Højt beliggende på grunden.**

**NB Boligen kan evt. erhverves med værkstedsbygningen der ligger som nabo !
Forhør mægler om mulighederne.....**

Villaen er opført i 1973 og fremstår i flot stand med en veldisponeret planløsning på 183 m². Her er der kræset for detaljerne, og boligen er løbende moderniseret med kvalitetsmaterialer, der gør den indflytningsklar. Du bydes velkommen i en rummelig entré, der leder videre til et lyst køkken/alrum med masser af arbejdsplads og mulighed for at samle familien. Stuen er indrettet med store vinduespartier, der lader lyset strømme ind og skaber en hyggelig ramme for afslapning.

Med 5 værelser er der plads til hele familien, og hjemmekontoret giver mulighed for at arbejde uforstyrret. Badeværelset er moderne indrettet med tidløse materialer, og derudover findes et praktisk gæstetoilet. Fortsættes.....

##

I forbindelse med villaen findes integreret garage på 48 m² .

Det usædvanligt store grundareal , 1.424 m2 giver muligheder for ekstraordinære udfoldelsesmuligheder.

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: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

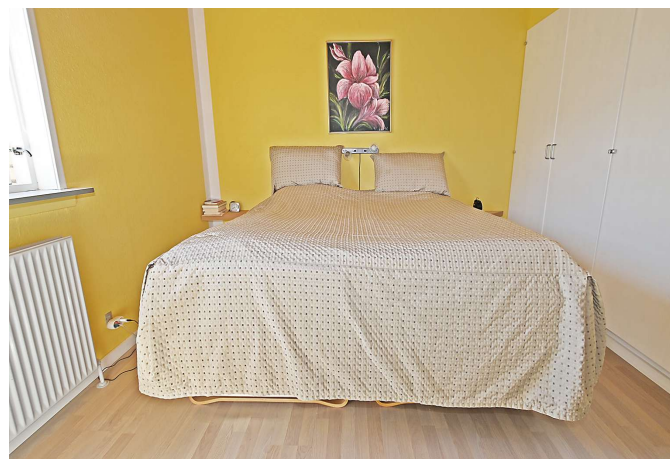
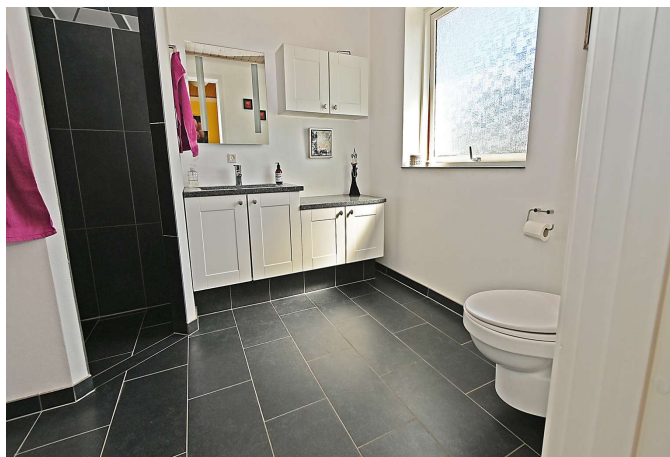
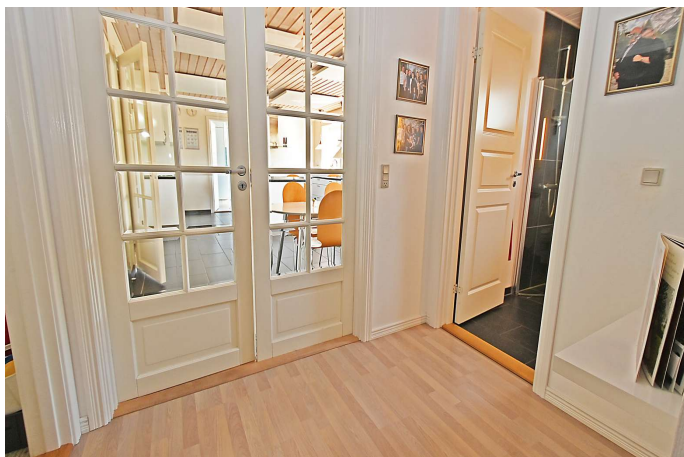
Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

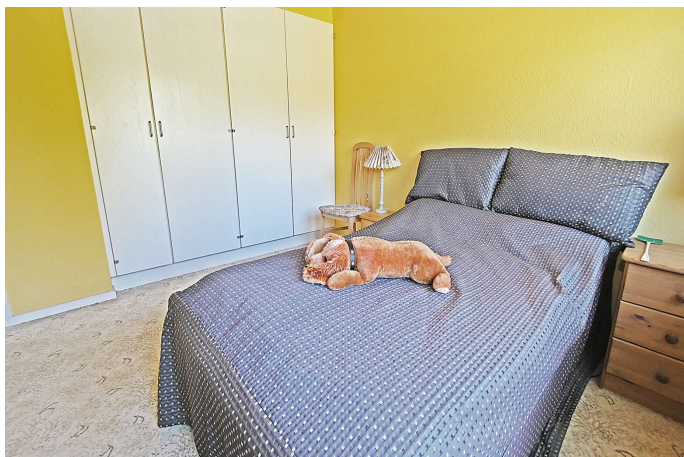
Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

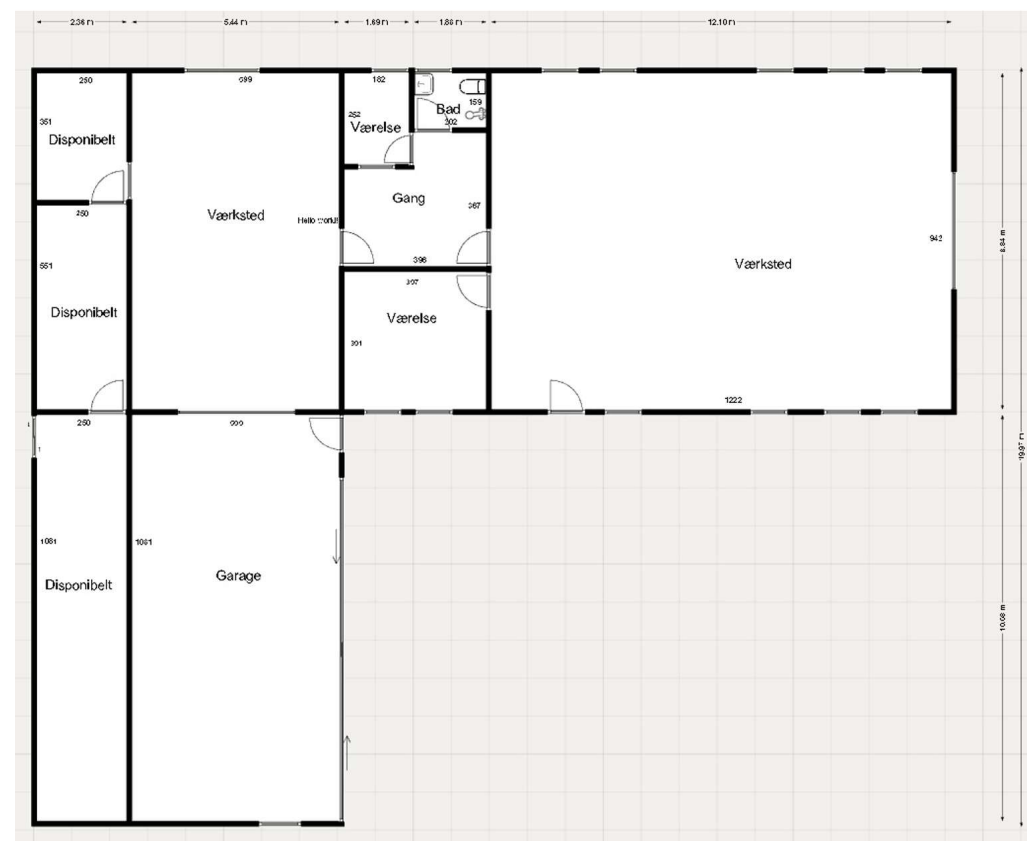
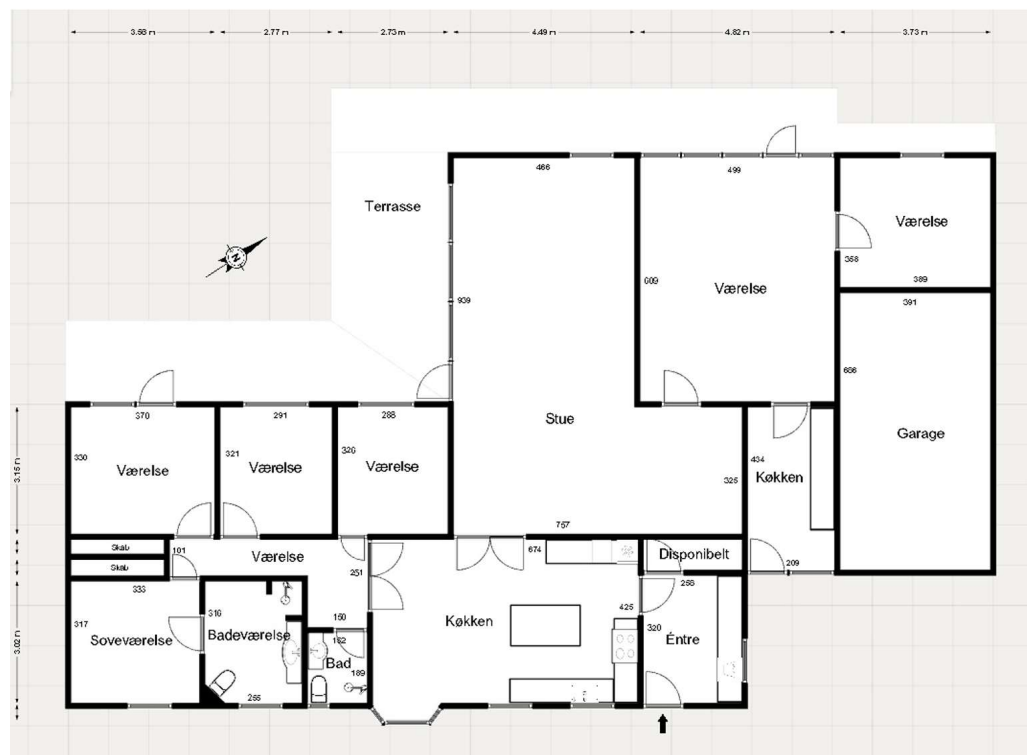
Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

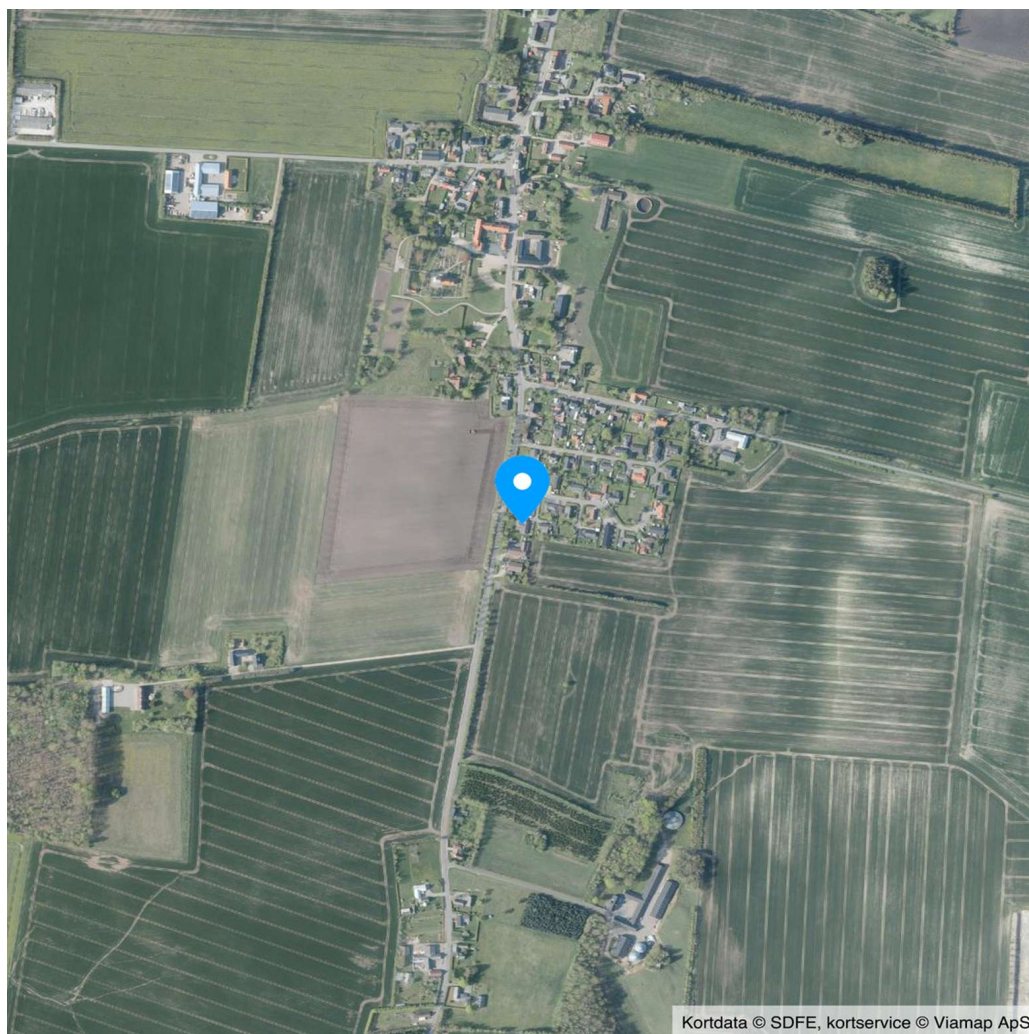
Dato: 11.02.2026



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026

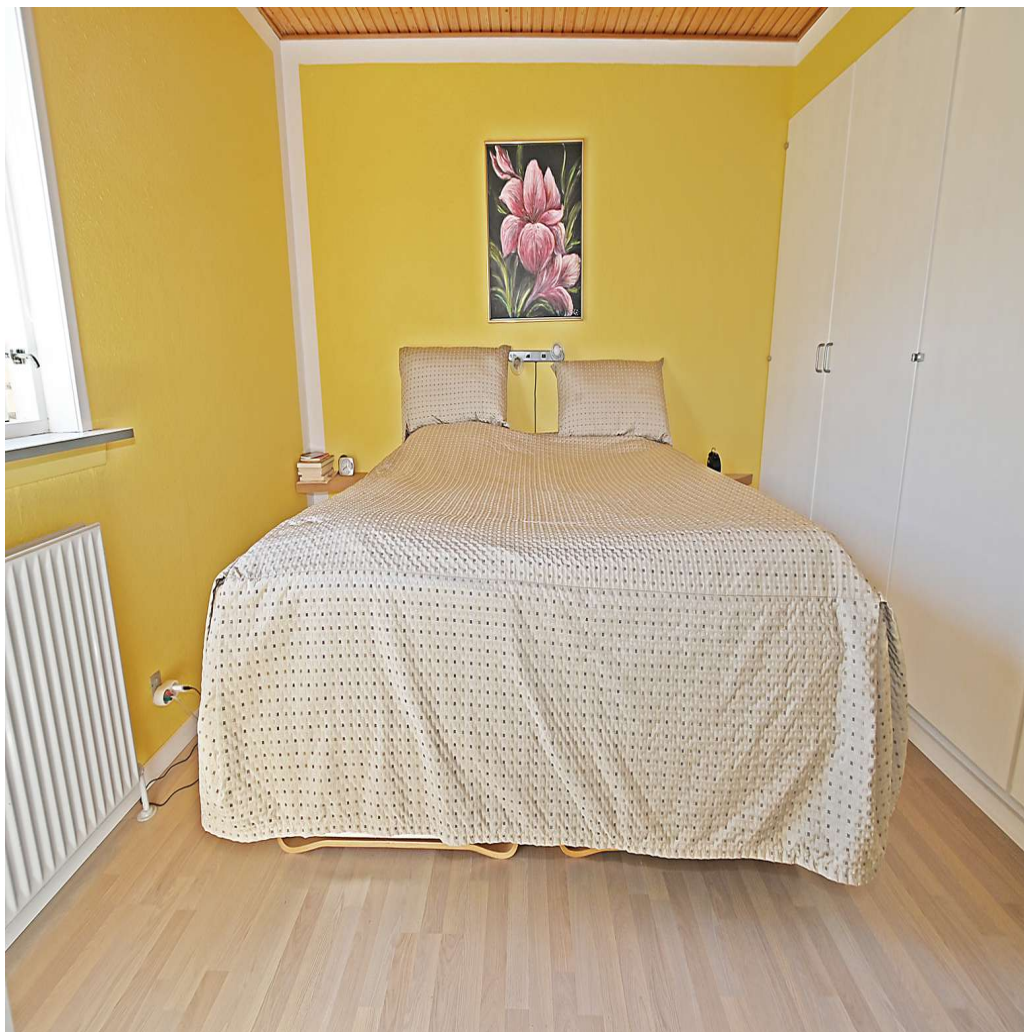


Forgang

Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026





Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18ay Nr. Kongerslev By, Nr. Kongerslev
BFE-nr.:	3334845
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1973/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	847.000
Grundværdi:	243.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	677.600
Grundlag for grundskyld:	194.400

Arealer*

Grundareal:	1.424 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²

Øvrige arealer:

Garage:	48 m ²
---------	-------------------

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.01.1986 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer

Kommuneplan 8.6.L2 - Nr. Kongerslev

Tilbehør:

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

Følgende hårde hvidevarer : De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendomsforsikring i :

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler
Anslået Præmie kr 7.900

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grund-
skyld i salgsopstillingens 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 efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.



Adresse: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
 Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.456	Kontantpris	kr. 1.295.000
Grundskyld	kr.	1.439	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.650
Renovation	kr.	2.990	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.000
Skorstensfejning	kr.	750	I alt	kr. 1.316.650
Grundejerforening	kr.	500	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.	
Rensningsanlæg	kr.	1.000		
Rottebekæmpelse	kr.	225		
Husforsikring	kr.	7.900		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.259		

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.933 md. / 83.194 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.603 md. / 67.233 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Højmarken 4, Nr. Kongerslev, 9293 Kongerslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 469-6176
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 11.02.2026

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

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