

REAL



## Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>275.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>751</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>630</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1998</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **470TK0245**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://www.realmaeglerne.dk/9000)

## 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: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026



### Charmerende ejendom med plads, ro og naturskøn beliggenhed i Skibsted

#### OMRÅDET:

Velkommen til Skibsted – et roligt og naturskønt område, hvor I får masser af luft, fred og plads omkring jer. Her er der højt til himlen og langt mellem husene, hvilket giver en helt særlig ro i hverdagen.

Samtidig er I kun knap 4 km fra Kongerslev, hvor I finder skole, børnehave og indkøb – og dermed får I en hverdag, der hænger nemt sammen. Der er desuden offentlig transport lige ved ejendommen, hvilket gør det nemt at komme til og fra området. Her får I med andre ord det bedste fra både land og by – med naturen som nærmeste nabo og hverdagens behov inden for rækkevidde.

#### EJENDOMMEN:

Ejendommen fremstår med masser af charme og potentiale, og her får I en bolig, hvor der er plads til både familien, hobbyer og udeliv.

Grunden byder på gode udearealer med rig mulighed for at indrette flere hyggelige kroge, terrasse miljøer eller måske køkkenhave. Her er plads til både leg, dyrehold eller blot at nyde stilheden og naturen omkring jer. Derudover er der god carport samt udhus som giver fleksible anvendelsesmuligheder – hvad enten det er værksted, opbevaring eller hobbyrum.

#### INDRETNINGEN:

Boligen byder på en funktionel planløsning med god plads og mange anvendelsesmuligheder.

I stueplan finder I hjemmets opholdsrum, hvor køkken og stue danner rammen om hverdagen. Her er mulighed for at skabe et åbent og indbydende miljø med plads til både familie og gæster. Derudover rummer boligen 2 værelser, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er børneværelser, kontor eller hobbyrum. Badeværelse og øvrige rum fremstår funktionelle, og her er mulighed for at sætte sit eget præg og skabe sin drømmebolig.

Her er tale om en bolig med sjæl og muligheder – perfekt for jer, der ønsker at kombinere bolig og livsstil.

#### 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: Tue Klinggaard

Adresse: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026



Gang



Køkken



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse

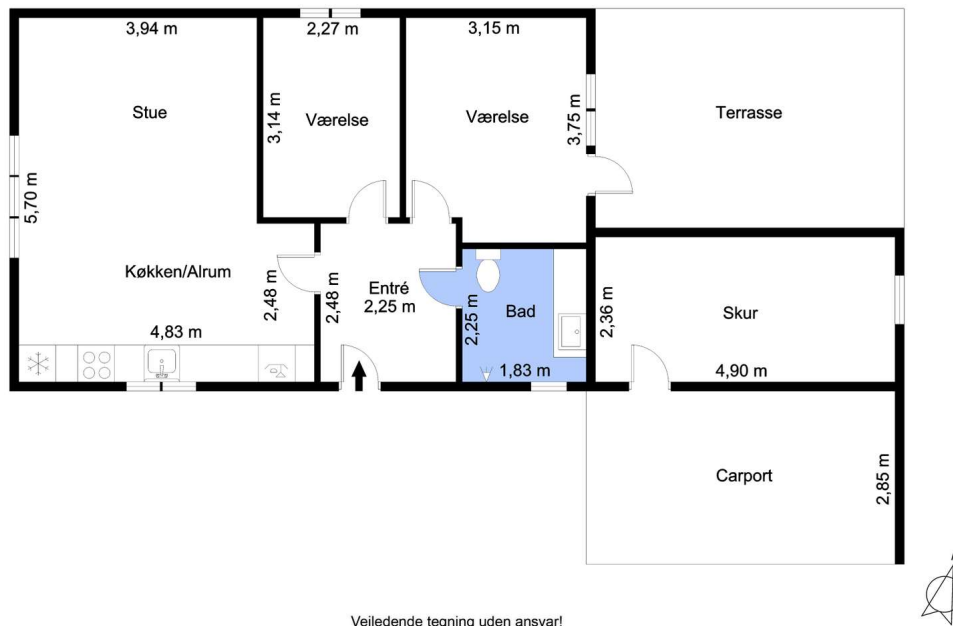


Badeværelse

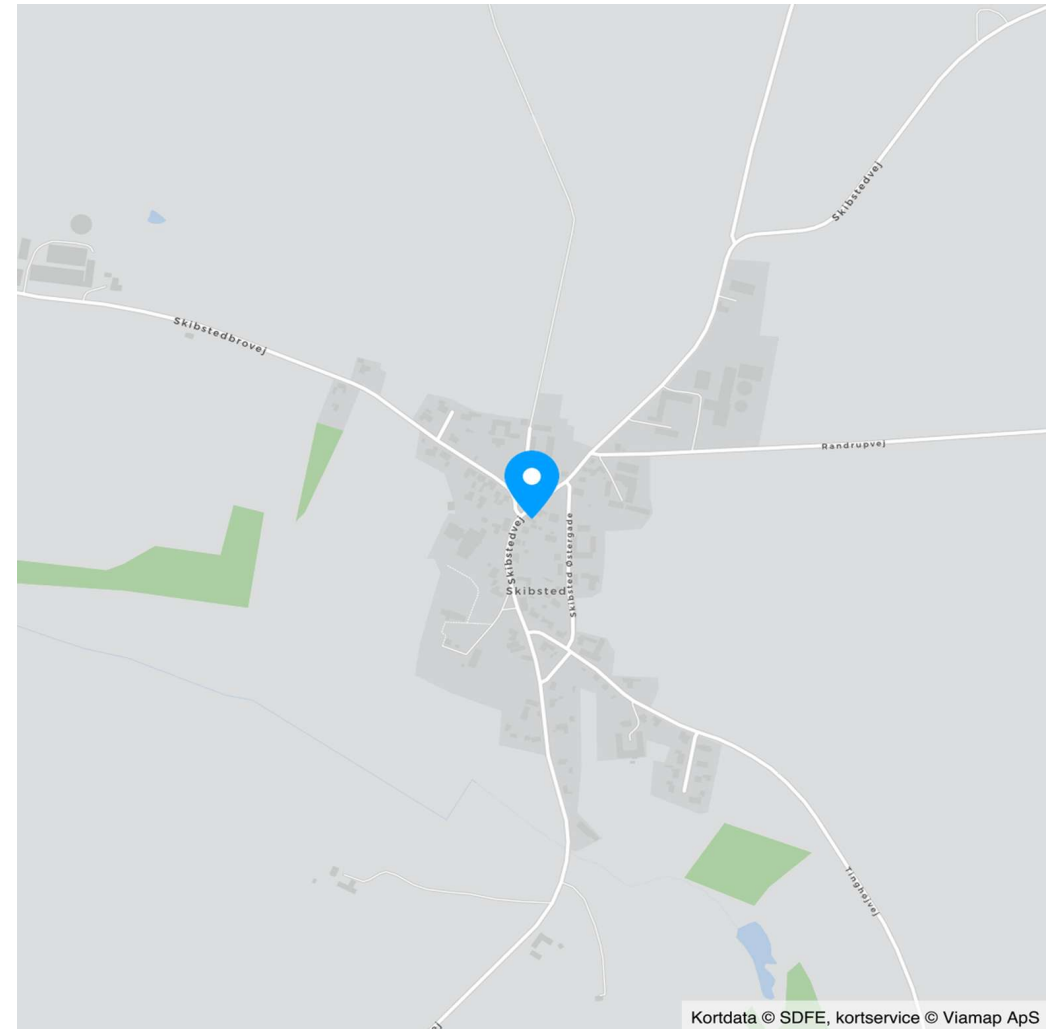
Adresse: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026



Plantegning



Adresse: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rebild  
Matr.nr.: 33a Skibsted By, Skibsted  
BFE-nr.: 3335456  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900/1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 354.000  
Grundværdi: 134.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 283.200  
Grundlag for grundskyld: 107.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 630 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 70 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Kommuneplan 14.LB760 - Skibsted landsbyområde

Tilbehør:

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

, (Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger uden funktionsgaranti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld 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 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.444	Kontantpris	kr.	275.000
Grundskyld	kr.	954	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.550
Renovation 240L hver 14 dag.	kr.	3.608	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	285.149
Husforsikring	kr.	2.750	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.006			

**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 1.502 md. / 18.022 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.196 md. / 14.356 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: 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: Skibstedvej 17, Skibsted, 9293 Kongerslev  
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 470TK0245  
Ejerudgift/md.: kr. 751

Dato: 01.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg