



Bredningen 149
Manna
9700 Brønderslev

PRIS	1.100.000
UDBETALING	55.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.159
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.875
EJERUDGIFT (MD.)	2.142
BOLIGAREAL	130 m ²
GRUNDAREAL	15.000 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1949
SAGSNUMMER	21930001503
EJENDOMSTYPER	Nedlagt landbrug
ENERGIMÆRKE	C

Landejendom med egen husstandsvindmølle og 1.5 ha jord

Salgsopstilling

Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fine mindre landejendom beliggende mellem Brønderslev og Saltum, kun 10 minutters kørsel til Vesterhavet. Her har du kig ud over et naturskønt landskab.

Ejendommen er opdateret med luft-til-vand varmepumpe, kombineret med stoker- og brændselsfyf, således man med god samvittighed kan have god varme, når de kolde aftener melder sig.

Vindmøllen er fra 2014 med en gunstig strømaftale frem til 2034, hvor du får et afkast på ca. 50.000,- om året. Møllen giver ligeledes et væsentligt bidrag til lave omkostninger for el og varme. Senest service af møllen er udført i juni med bl.a. nye bremses og opdateret App-modul.

Ved ankomst til ejendommen, som ligger tilbagetrukket fra den offentlige vej, modtages du på gårdspladsen med udhus/staldbygning i løs forbindelse med stuehus. Mod vest har du en skøn åben have, nyanlagt frugthave og et stort frit areal på knap 1 ha. Ejendommen afgrænses af åløb og marker.

Boligen er indrettet i 1½ plan, hvor du bydes velkommen i entre med adgang til stort og pænt badeværelse. Herfra videre til mellemgang, hvor en trappe fører op til første salen, samt adgang til et stort velholdt køkken med spiseplass. Her finder du desuden også boligens soveværelse. Fra mellemgang er der adgang en lys og indbydende til stue/spisestue. Herfra tidligere hovedindgang som idag benyttes til kontor. Når du går op ad trappen til første sal er der en fordelingsgang som adskiller de to værelser, samt et pulterkammer.

Udhuset består af stor garage, fyrrum, vaskerum, værksted, stald og lade. Denne fine bygning har fine muligheder, både for dyrehold, værksted eller stald med loft til kip.

Så går I med drømmen om et mindre landsted med lave driftsudgifter, mulighed for dyrehold eller bare at bo på landet? Så er muligheden der nu.

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: Kjeld Westergaard

Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Nedlagt landbrug

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Brønderslev

Matr.nr.: 37c Tise By, Tise

BFE-nr.: 10096754

Zonestatus: Landzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Privat vej / Fælles vej

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Varmepumpe

Opført/ombygget år: 1949 / 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025

Ejendomsværdi: 769.000,00

Grundværdi: 356.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 615.200,00

Grundlag for grundskyld: 284.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Tilbehør:**

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

Komfur

Emhætte

Køleskab

Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*Grundareal udgør: 15000 m²Hovedbyg.bebyg.areal: 110 m²Kælderareal: 0 m²Udnyttet tagetage: 20 m²Boligareal i alt: 130 m²Andre bygninger: 325 m²-heraf Udhus 160 m²-heraf Udhus 165 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**Servitutter:**

17.9.1965 Dok om adgangsbeholdning mv Vedr 37G, 37I

23.9.1988 Dok om byggelinier mv, vedr 37D

12.12.2003 Dok om forsyningsledninger m.v. Vedr 37C + 37D

21.12.2005 Dok om el-kabler, transformator mv

20.1.2016 Krav om fjernelse af husstands vindmølle

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

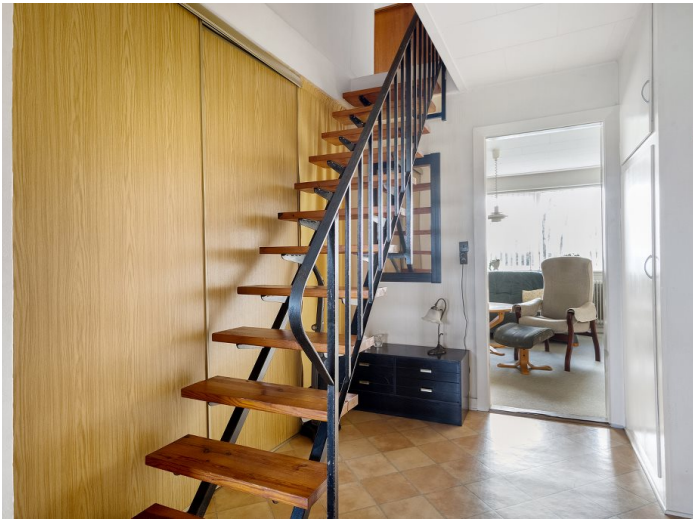
Dato: 28.3.2025



Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025



Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

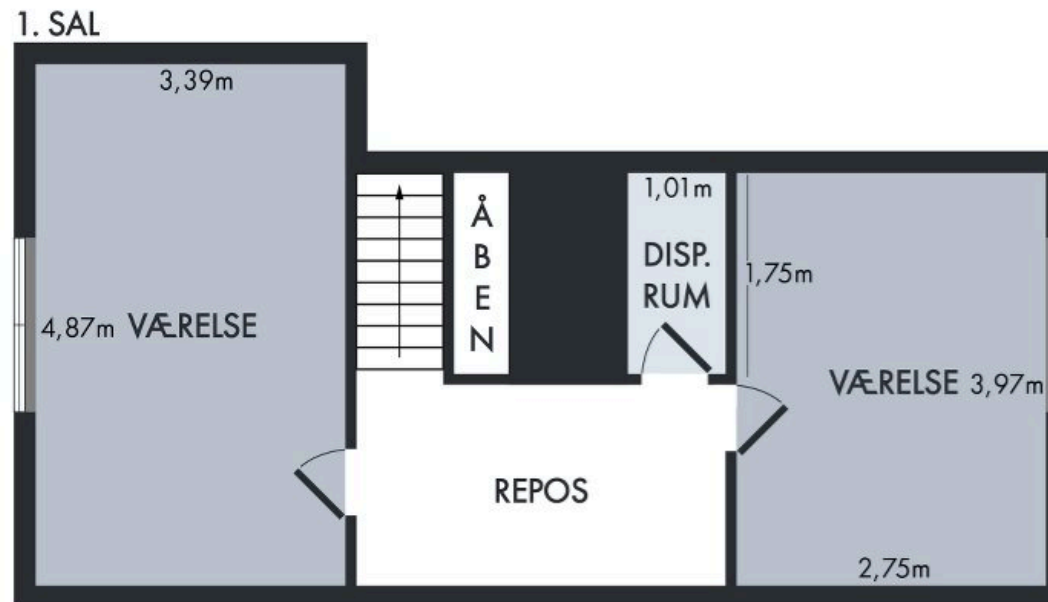
Dato: 28.3.2025



Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Top Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Stoker-/fastbrændselsfy

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

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 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.137,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.100.000,00
Grundskyld 2025	kr. 4.870,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	8.450,00
Husforsikring	kr. 12.849,84	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.621,00
Rottebekæmpelse	kr. 91,35	I alt	kr.	1.117.071,00
Genbrugsbidrag	kr. 3.121,00			
Renovation	kr. 838,75			
Skorstensfejning	kr. 800,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.708,46			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.159 md./ 73.905 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.875 md./ 58.498 år v/ 27,38 %

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: 23.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bredningen 149, Manna, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 21930001503
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 28.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Bank A/S	Anden lånetype				DKK	4,00			0				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

Westergaard  **BOLIG**

www.westergaardbolig.dk