



Skøn 1-plans villa i dejligt boligkvarter i Serritslev

Slåenvej 17  
Serritslev  
9700 Brønderslev

PRIS	945.000
UDBETALING	50.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.293
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.189
EJERUDGIFT (MD.)	1.361
BOLIGAREAL	145 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	990 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1971
SAGSNUMMER	21930001706
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

# Salgsopstilling

Adresse: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025



## Beskrivelse:

Fin og velindrettet villa som er opført i mursten og efterfølgende pudset. Der er tillige træ-aluinduer fra 2002 og pænt nyere køkken og badeværelse.

En virkelig fin bolig med stort bryggers, dejligt køkken med god spiseplads, samt gæstebadeværelse med bruseniche og badeværelse med kar. Der er 2 værelser og stort soveværelse, samt skøn stor lys stue med udgang til overdækket terrasse.

Villaen er godt isoleret og der er opvarmning med luft-til-luft varmepumpe i stuen, samt luft til vand-varmepumpe til opvarmning af boligen iverigt.

Haven er flot velanlagt med mange fine bede og skønne solrige kroge.

Villaen er beliggende lige ud til stort friområde med gode stisystemer og kort afstand til Serritslev skole, Nørreådal Friskole og Børnehave.

Her finder deslige god udhusplads med stort fyrrum og tilhørende garage med ladestander og el-port.

En meget velholdt og flot villa.

## 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: Slænvej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025



Adresse: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

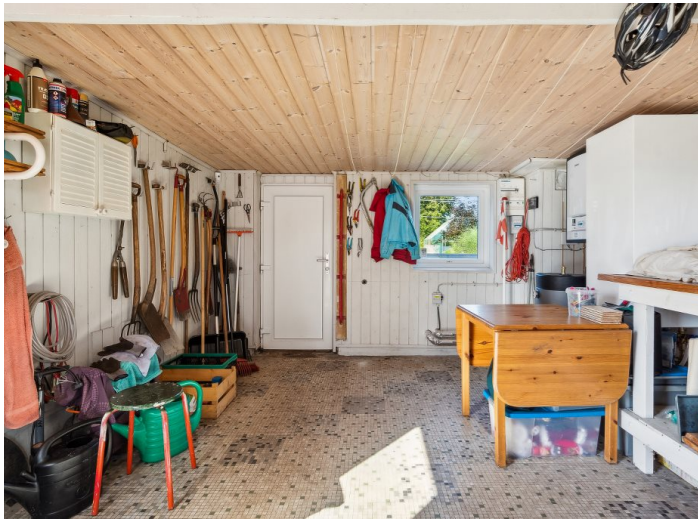
Dato: 28.3.2025



Adresse: Slænvej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025



Adresse: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 1fa Serritslev By, Serritslev  
BFE-nr.: 3208285  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1971**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 778.000,00  
Grundværdi: 186.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 622.400,00  
Grundlag for grundskyld: 148.800,00\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**

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

Kogeplade  
Ovn  
Emhætte  
Køleskab  
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**1.5.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
6.10.2003 Lokalplan nr 2301-01 Vedr 1F  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

TRYG

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.533,00

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

**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: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 3.174,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.544,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.781,00
Husforsikring	kr. 6.084,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.550,00
Rottebekæmpelse	kr. 81,90	I alt	kr.	961.331,00
Genbrugsbidrag	kr. 3.305,00			
Renovation	kr. 1.147,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.336,14			

**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: 50.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.293 md./ 63.512 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.189 md./ 50.272 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: 28.3.2025. 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: Slænevej 17, Serritslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 21930001706  
Ejerudgift/md.: kr. 1.361

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	559.754,49	559.754,49	557.235,59	DKK	1,51	40.561,24	17,25	14,71				



**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](http://www.westergaardbolig.dk)