



Billig kalksandstensvilla på dejlig grund i Østbyen.

Rosenvængets Alle 28  
9700 Brønderslev

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| PRIS                     | 875.000            |
| UDBETALING               | 45.000             |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 4.902              |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 3.880              |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 1.578              |
| BOLIGAREAL               | 127 m <sup>2</sup> |
| GRUNDAREAL               | 802 m <sup>2</sup> |
| VÆRELSE                  | 3                  |
| ANTAL PLAN               | 2                  |
| BYGGEÅR                  | 1934               |
| SAGSNUMMER               | 21930001858        |
| EJENDOMSTYPE             | Villa              |
| ENERGIMÆRKE              | D                  |

# Salgsopstilling

Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025



## Beskrivelse:

Skønt beliggende på stille villavej, tæt ved skole og bymidten i Brønderslev. Her får du en fin bolig i god stand. Huset er tilbygget i 1976 med en fin stor stue. Taget er skiftet dette år og der er monteret brændeovn i 2002.

Villaen er indrettet i 1 ½ plan, hvor der i stueplan er forgang, baggang, lyst køkken i direkte forbindelse med skønt alrum, samt skøn lys stue med brændeovn og udgang til udestuen. Der er ligeledes kontor og fint badeværelse med bruseniche.

På 1. sal er der 2 værelser og repos som let kan laves til et separat værelse.

Der er tilhørende carport og skøn sydvendt have.

En fin og billig bolig.

## 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: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 6bo V. Brønderslev, Brønderslev Jorder  
BFE-nr.: 5506466  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1934 / 1976**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 972.000,00  
Grundværdi: 308.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 777.600,00  
Grundlag for grundskyld: 246.400,00\* 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):

Komfur  
Køleskab  
Emhætte  
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***Grundareal udgør: 802 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 90 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 37 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 34 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 34 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025





Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025





Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025



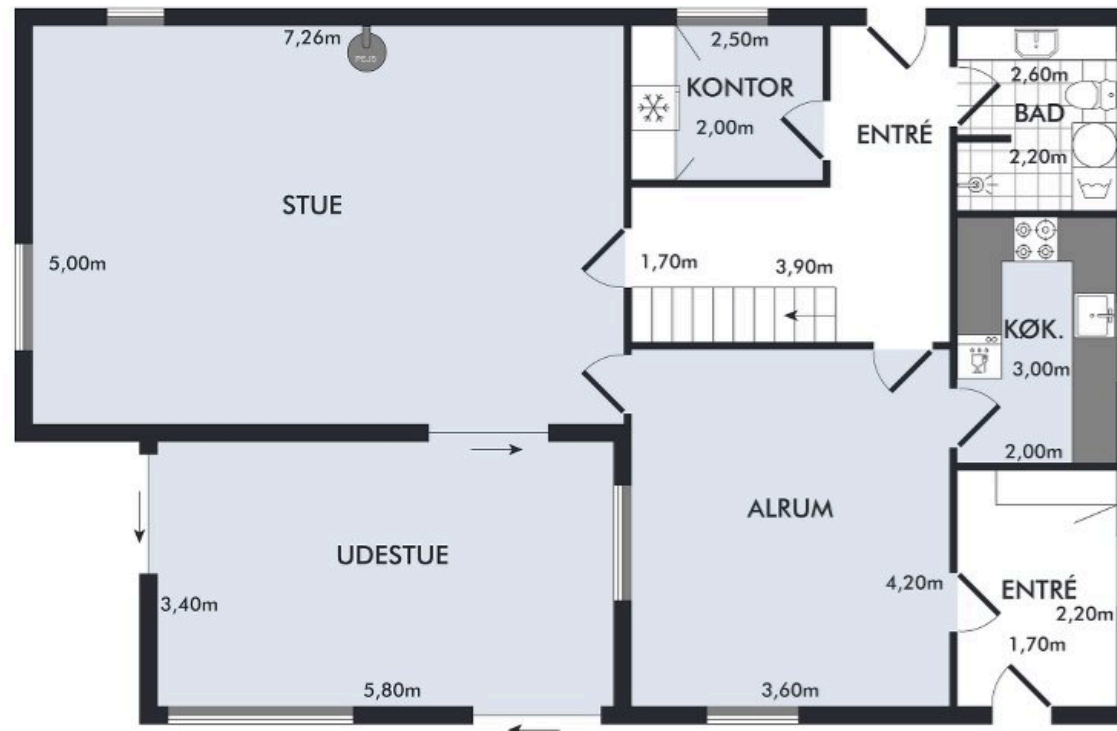


Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025

STUEPLAN



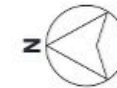
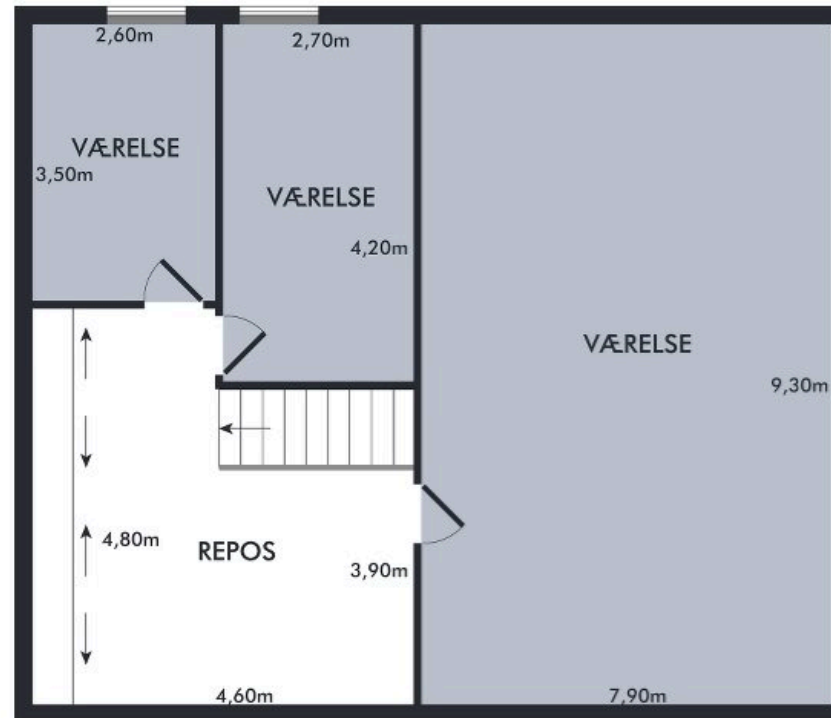
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025

1. SAL





Adresse: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025

**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.: 17.900,00 Forbrug: 17.440 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser at seneste års forbrug var 11.000,-

**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: D

**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: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |            |
|-------------------------|---------------|---|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 3.965,76  | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 875.000,00 |
| Grundskyld 2025         | kr. 4.213,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.843,50   |
| Husforsikring           | kr. 5.850,00  | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde  | kr. | 7.150,00   |
| Rottebekæmpelse         | kr. 110,74    | I alt                                     | kr. | 890.993,50 |
| Genbrugsbidrag          | kr. 3.305,00  |   |     |            |
| Renovation              | kr. 692,00    |   |     |            |
| Skorstensfejning        | kr. 800,00    |   |     |            |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 18.936,50 |   |     |            |

#### 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.902 md./ 58.825 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.880 md./ 46.554 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: 6.4.2025. 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: Rosenvængets Alle 28, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 21930001858  
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 6.4.2025

---

**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:**



**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)