



Elmeparken, et nyt og spændende boligprojekt

Elmevej 22  
Ø. Brønderslev  
9700 Brønderslev

PRIS	1.900.000
UDBETALING	95.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	10.574
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.372
EJERUDGIFT (MD.)	1.015
BOLIGAREAL	239 m <sup>2</sup>
KÆLDERAREAL	32 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	4.765 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	
ANTAL PLAN	0
BYGGEÅR	1962
SAGSNUMMER	21930001873
EJENDOMSTYPE	Blandet bolig og erhverv
ENERGIMÆRKE	D

# Salgsopstilling

Adresse: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025



## Beskrivelse:

Den gamle benzinstation i Ø. Brønderslev udbydes nu til salg. Der er foreliggende færdige projekttegninger med et boligprojekt på i alt 12 boliger – 6 dobbelthuse, på den store grund på i alt ca. 4.750 kvm. Der er lavet ny lokalplan for området således at byggeri hurtigt kan opstartes, når de bestående bygninger er fjernet. Virkelig skøn beliggenhed i den attraktive by med kort afstand til motorvejen og til Brønderslev. Et spændende projekt hvor tegningsmateriale m. v. medfølger i handlen

## Projektet der medfølger:

Boliger indrammet i fine grønne arealer rundt omkring boligerne og med egne terrasser på hver side af boligen.  
Gode parkeringsfaciliteter, hvoraf flere boliger er med egen carport.  
Konceptet byder på 2 forskellige størrelse huse på 88 m<sup>2</sup> og 103 m<sup>2</sup>. Til hver bolig tilhører skur på 3.2 m<sup>2</sup> og egen have.  
Facader i flotte lyse naturmursten og med sort sadeltag.

Lyder dette som et projekt som kunne være noget for dig, kontakt os endelig for mere information.

## 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: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025



Adresse: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025



Adresse: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025

**Ejendomsdata:**

Ejendommen  
Ejendomstype: Blandet bolig og erhverv  
Må benyttes til:  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 7r Ø. Brønderslev By, Ø. Brønderslev  
BFE-nr.: 3220146  
Zonestatus:  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1962 / 1982

## Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020

Ejendomsværdi: 1.300.000,00

Grundværdi: 317.900,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000,00

Grundlag for grundskyld: 254.320,00

\* 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

## Arealer\*

Grundareal udgør:	4765 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	303 m <sup>2</sup>
-heraf Erhverv	64 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	32 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	239 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	280 m <sup>2</sup>
-heraf Værksted	102 m <sup>2</sup>
-heraf Værksted	150 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	28 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

16.2.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -

20.9.1965 Dok om oversigt mv

22.10.1965 Dok om A/S Dansk Shell indtil 31/12-2001 mv

12.8.1976 Byplanvedtægt

19.6.1996 anm byrder, anm hæftelser Dok om tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra:

**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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. D

Adresse: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.304,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.900.000,00
Grundskyld 2023	kr. 6.874,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.250,00
Husforsikring	kr. 0,00	I alt	kr.	1.913.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.178,00			

#### 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: 95.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 10.574 md./ 126.883 år. Netto ekskl. ejerudgift: 8.372 md./ 100.469 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: 21.3.2025. 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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Elmevej 22, Ø. Brønderslev, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 21930001873  
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 21.3.2025

---

**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:**





**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)