



Stor gulstensvilla som er stort set nybygget i 2004.

Buen 2
9700 Brønderslev

PRIS	695.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.928
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.108
EJERUDGIFT (MD.)	2.622
BOLIGAREAL	182 m ²
GRUNDAREAL	925 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1940
SAGSNUMMER	21930001373
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	B

Salgsopstilling

Adresse: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Her får du en solid villa, indrettet i 1½ plan med sort cementstenstag. Hele huset er stort set fra 2004, undtaget køkken som er fra 70-erne.

Villaen er beliggende i udkanten af byen og fremtræder i god stand.

Køber vil nok være nødsaget til at lave flere værelser på husets førstesal som p.t. fremstår som et stort åbent rum, hvor der er plads til mange værelser.

Villaen er indrettet i stueplan med entre, soveværelse, pænt badeværelse med bruseniche, ældre køkken og stor god og lys vinkelstue med trægulv. Der er tillige bryggers.

På 1. sal er der færdiggjort rum på 81 kvm. som let kan indrettes til flere værelser. God lukket have og tilhørende garage og redskabsrum.

Villaen opvarmes med varmepumpe luft-vand lejet af Nærvarme Danmark.

Pumpen lejes på ubegrænset tid. Når den er udtjent sættes der op uden udgifter for kunden. Varmepumpen kan frikøbes, pris pr. 1 august 2024 kr 118.000,-

Køber kan også overtage abonnementet til 1.292,93 kr/md.

En rigtig stor bolig som du bør kigge nærmere på

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: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 42aq V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.: 5509036
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1940 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.050.000,00
Grundværdi: 132.400,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000,00
Grundlag for grundskyld: 105.920,00

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

Tilbehør:

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

Komfur
Køleskab
Emhætte
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

5.2.1979 Dok om adgangsbegrænsning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025



Adresse: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025



Adresse: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025

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:

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

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenede 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.500,00 Forbrug: 5.879 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at det seneste års varmeforbrug var ca. kr. 18.000,-

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: B

Adresse: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.284,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000,00
Grundskyld 2023	kr. 3.932,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.949,50
Husforsikring	kr. 5.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 103,95	I alt	kr.	711.999,50
Genbrugsbidrag	kr. 3.121,00			
Renovation	kr. 838,75			
Leje af varmepumpe	kr. 12.688,00			
Drift og vedligeholdelse af vej	kr. 1.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.467,70			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.928 md./ 47.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.108 md./ 37.296 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: 4.4.2025. 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: Buen 2, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 21930001373
Ejerudgift/md.: kr. 2.622

Dato: 4.4.2025

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:

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	863.000,00	863.000,00	872.061,50	DKK	4,27	46.988,64	21,25	9,27	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