

Gravensgade 2, 2. tv.
9700 Brønderslev

PRIS	620.000
UDBETALING	35.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.487
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	2.759
EJERUDGIFT (MD.)	1.737
BOLIGAREAL	132 m ²
ETAGE	2
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1924
SAGSNUMMER	21930001276
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed

God og rummelig ejerlejlighed midt i Brønderslev

Salgsopstilling

Adresse: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Med få meter til bus og togstation og få skridt til byens mange indkøbsmuligheder, finder du denne velbeliggende ejerlejlighed som p. t. er ubeboet. Lejligheden er særdeles velegnet som investering, da denne kan udlejes med en god huslejeindtægt. Lejligheden er beliggende i en ejerlejlighedsejendom som udvendigt er rødmalet og med eternittag.

Lejligheden er pænt moderniseret med bl.a. nyere køkken og badeværelse. Lejligheden er en rigtig god familieejendom idet der er 2 børneværelser og soveværelse. God indretning med stort godt badeværelse med bruseniche. Skøn stue/køkken med nyere køkkenelementer og med trægulv, samt forgang. Der er en rigtig fin udsigt fra lejligheden.

Et super investeringsobjekt.

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: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000

Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000

Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025



Adresse: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000

Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Brønderslev Kommune
Matr.nr.: 3AU V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.: 412015
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1924 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.024.000,00
Grundværdi: 206.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 819.200,00
Grundlag for grundskyld: 164.800,00

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

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 542 m²
Heraf tinglyst boligareal: 130 m²
BBR-boligareal: 132 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.2.1898 Dok om fælles brandmur/gavl mv
2.7.1980 Dok om parkering mv
24.2.1982 Lokalplan nr. B-8
17.11.2003 Lokalplan 1361-07
20.3.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000

Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger ikke endnu. C

Adresse: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000

Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.177,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	620.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.818,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	2.825,00
Fællesudgifter	kr. 11.364,00	I alt	kr.	622.825,00
Rottebekæmpelse	kr. 67,32			
Genbrugsbidrag	kr. 2.420,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.847,24			

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: 3.487 md./ 41.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.759 md./ 33.107 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: 27.4.2025. 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: Gravensgade 2, 2. tv., 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 620.000

Sagsnr.: 21930001276
Ejerudgift/md.: kr. 1.737

Dato: 27.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0			0			Nej	



**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