



REAL

Ådalen 455, 9700 Brønderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.266	Grund m ²	777
Byggeår	2011	Energimærke	+ A2010

Sagsnr. **484-3323**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Ikonisk moderne funkisvilla i Brønderslev Ådalen

Denne unikke funkisvilla ligger ugeneret for enden af en lukket vej og byder på en eksklusiv kombination af moderne design og funktionalitet. Haven er anlagt med cortenstål og indfarvet træflis, hvilket skaber et stilrent udtryk og kræver minimal vedligeholdelse – perfekt til den travle familie.

Siden 2021 har villaen gennemgået en omfattende opgradering og fremstår nu i absolut topklasse. Når man træder ind i det rummelige køkken-alrum og stue, fornemmes en let og luftig atmosfære, der straks bringer ro efter en hektisk arbejdsdag.

Køkkenet er både rummeligt og praktisk indrettet, mens badeværelset tilbyder god plads samt en integreret vaskesøjle. Den minimalistiske indretning, kombineret med elegante skydedørsløsninger, sikrer et stilrent look – selv i en travl hverdag.

Villaen er en nul-energivilla, opvarmet med en effektiv luft-til-vand varmepumpe fra 2021 samt en supplerende luft-til-luft varmepumpe i stuen, der både kan give ekstra varme på kolde vinterdage og køling om sommeren. Med en avanceret solcelle- og batteriløsning producerer villaen præcis den energi, den forbruger, hvilket resulterer i et årligt energi-/elforbrug på blot 4.000-8.000 DKK.

Den rummelige garage giver rig mulighed for kreative projekter eller gør-det-selv-arbejde.

Denne villa skal opleves!

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: Kasper Poulsen

Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

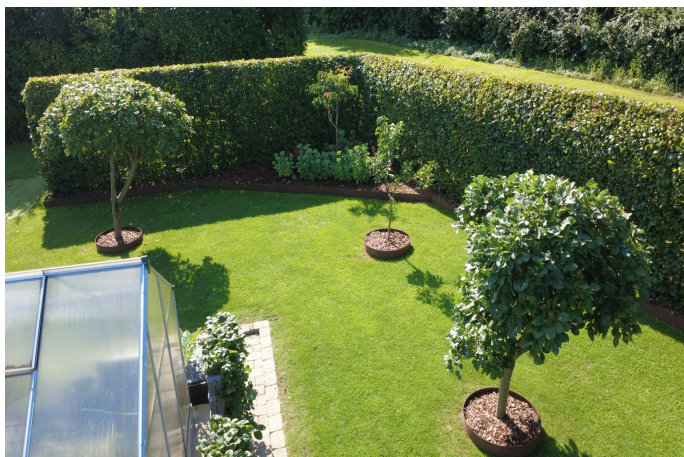
Dato: 04.02.2026



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

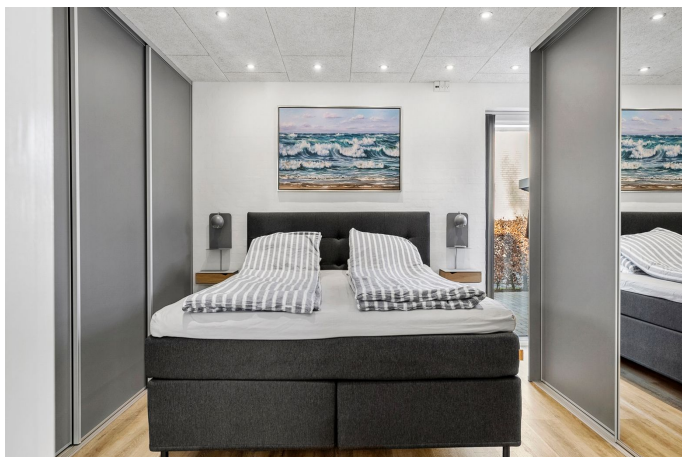
Dato: 04.02.2026



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	4gx V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.:	10143569
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	2.320.000
Grundværdi:	555.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.856.000
Grundlag for grundskyld:	444.000

Arealer*

Grundareal:	777 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	53 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.03.2007 - Lokalplan nr 1503-04 vedr 4FN - 4HD

Planer

Kommuneplan 01-B-10 - Boligområde, Nordbyen
Lokalplan 1503-04 - Boligområde, Nordbyen II, Brønderslev

Tilbehør:

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

Vaskemaskine og Tørretumbler: AEGOpvaskemaskine: BoschLille køleskab i Køkken: BloombergStort køleskab og fryser i køkken: LGOvn og induktion: SiemensEmgætte: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + A2010



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.466	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Grundejerforening	kr.	2.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
GENBRUGSBIDRAG	kr.	3.305	I alt	kr.	3.526.850
240 L MAD/REST 14-DAGES	kr.	692	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	147			
Husforsikring	kr.	3.690			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.192		

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.



Adresse: Ådalen 455, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 484-3323
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 04.02.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Ingen.

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Løkken & Blokhush vægter vi den gode dialog højt, og vores veluddannede personale, som du møder i butikken, er altid klar med kyndig vejledning igennem alle boligsalgets mange faser.

Går du med overvejelser omkring køb eller salg af fast ejendom i Løkken, Blokhush eller omegn, så er det en god ide at starte hos os. Vi er lokalt forankret og kender markedet, så hvorfor ikke drage fordel af os og gøre brug af vores viden om boligmarkedet. Hos RealMæglerne Løkken & Blokhush lægges der stor vægt på et godt samarbejde, den ærlige dialog og så er det vores største fornøjelse at bringe køber og sælger sammen til en handel. Vores lokale er centralt beliggende i Løkken & Blokhush by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.