



REAL

## Sølvgade 76, 9700 Brønderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>323</b>
Kontant	<b>329.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.135</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.067</b>
Byggeår/ombygget	<b>1885/2010</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **47425090**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

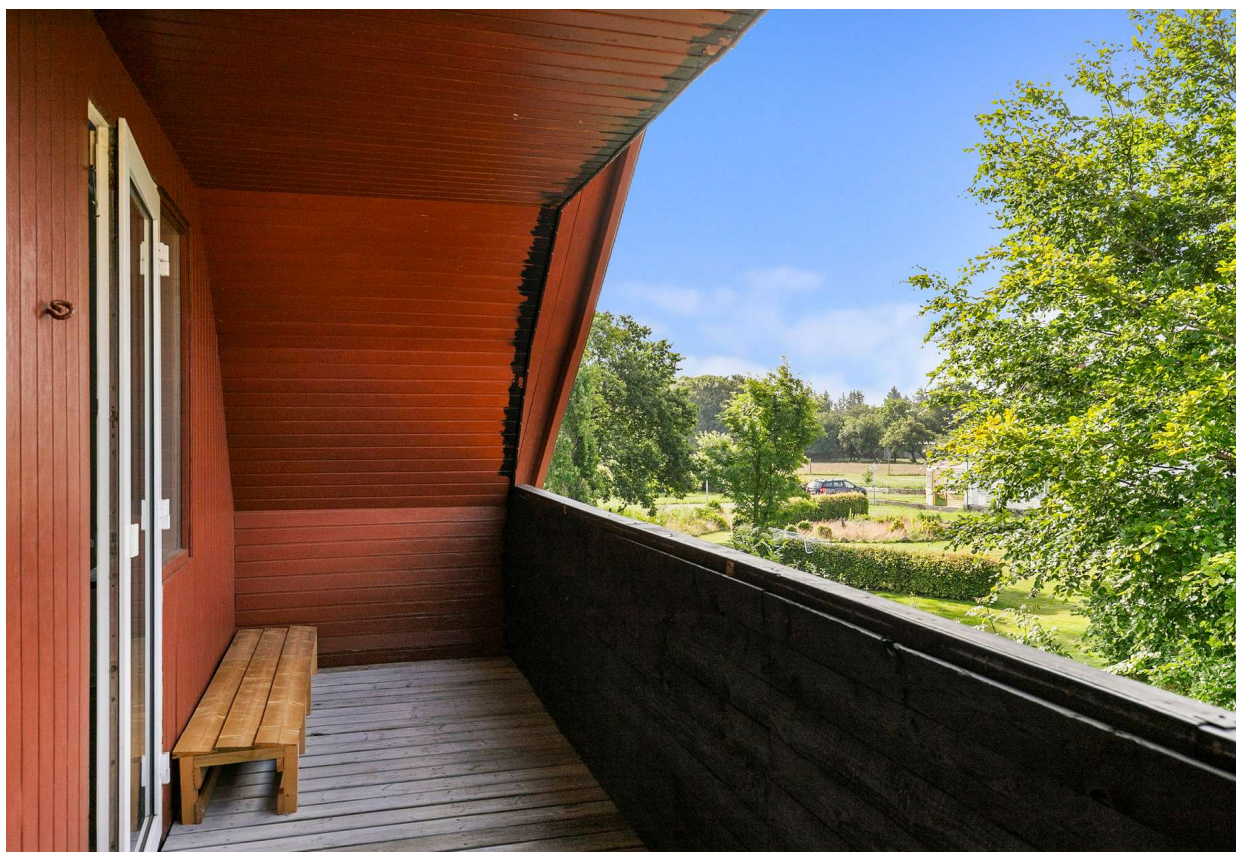
## Salgsopstilling

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: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026



På Sølvgade 76 i hyggelige Hallund, lige uden for Brønderslev, finder du et hjem med plads til det hele – og lidt til. Her er nemlig hele 323 veludnyttede kvadratmeter fordelt på stueplan og første sal, en stor og frodig grund på 1.067 m<sup>2</sup>, en rummelig carport på 49 m<sup>2</sup> og ikke mindst et hav af muligheder, uanset om du drømmer om plads til den store familie, hjemmekontor, hobbyrum – eller måske at genåbne den tidligere butik.

Stueetagen byder på 175 m<sup>2</sup> og en funktionel planløsning. Et lyst køkken og tilhørende alrum danner husets hjerte, hvor madlavning og nærvær går hånd i hånd. Herudover finder du en stor entré med god plads til både sko og jakker, et praktisk bryggers, et gæstetoilet og et disponibelt rum. Og så er der det helt særlige – det store, tidligere butiksløkkale, som i dag står klar til hvad end du har af kreative eller kommercielle idéer. Drømmer du om atelier, showroom eller noget helt tredje. Så er rammen her allerede.

På 1. salen venter yderligere 148 m<sup>2</sup> – fire rummelige værelser giver plads til både børn, gæster og kontor, og badeværelset blev i 2023 renoveret fra top til tå i moderne stil. Loftshøjden er generøs og giver en skøn fornemmelse af luft og lys. Stuen på første sal samler etagen, og fra det største værelse er der direkte udgang til en stor altan – perfekt til stille morgener og lune sommeraftener.

Alt i alt er Sølvgade et hus med karakter, rummelighed og muligheder for at sætte eget præg. Hvad enten du leder efter et hjem til familien, vil kombinere bolig og erhverv, eller blot drømmer om god plads til fredelige omgivelser, er der noget særligt ved dette sted.

Kom og mærk potentialet. Måske er det her, dine næste kapitler skal skrives?

### 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.

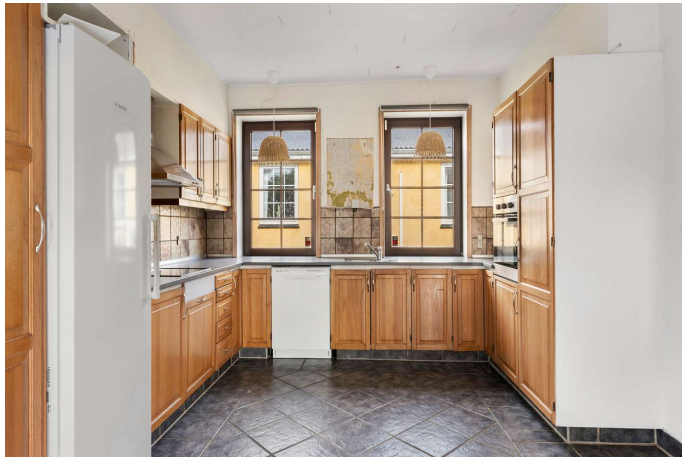
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen

Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026



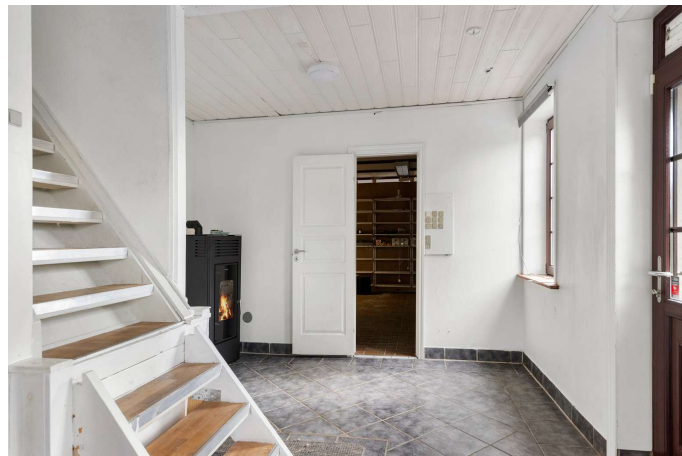
Køkken



Køkken-alrum



Gildesal



Entré



Stue på 1. sal



Stue på 1. sal

Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026



Stue på 1. sal



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4

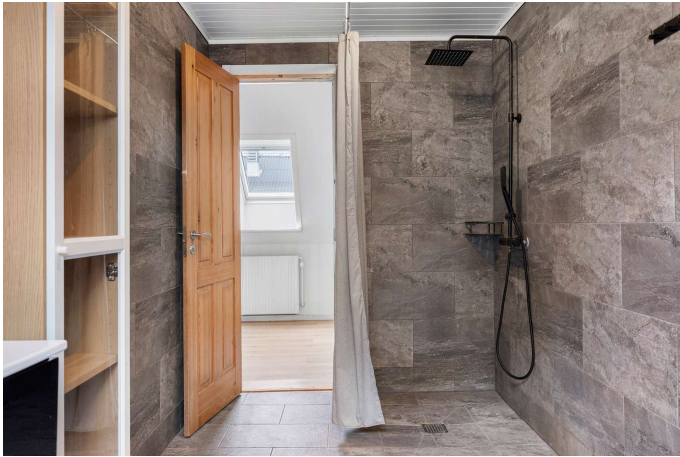


Badeværelse

Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026



Badeværelse



Bryggers



Toilet



Terrasse



Terrasse



Have

Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026



Ejendommen



Have



Ejendommen



Carport



Luftfoto



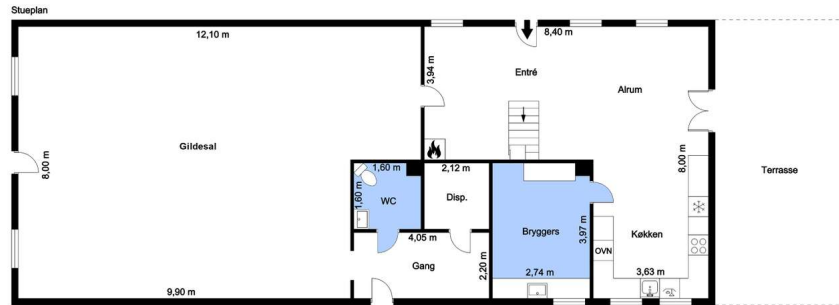
Luftfoto



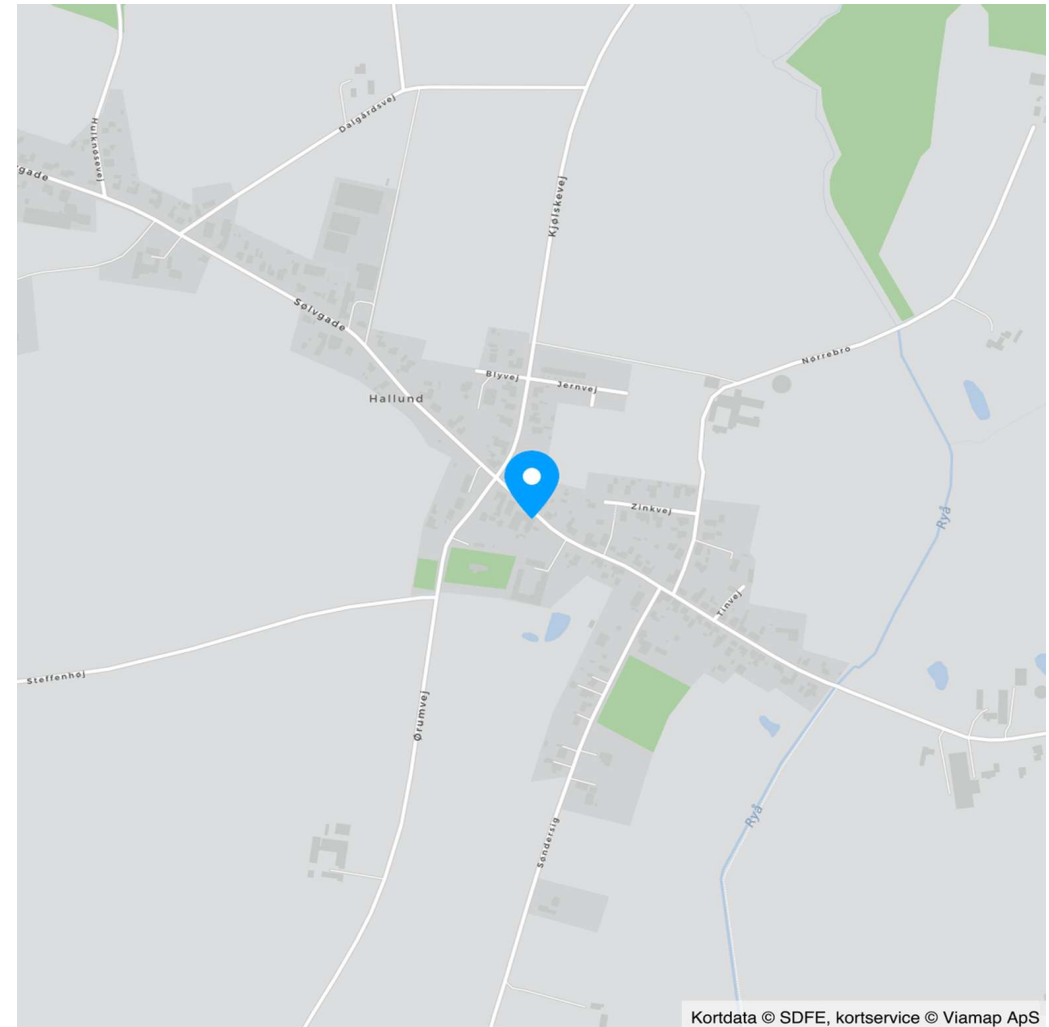
Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Brønderslev  
Matr.nr.: 27g Hallund By, Hallund  
BFE-nr.: 3188018  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1885/2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 781.000  
Grundværdi: 130.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 624.800  
Grundlag for grundskyld: 104.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.067 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 323 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 49 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 25.09.1919 - Dok om færdselsret mv, af stenbro mv -  
- Nr. 2: 23.09.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 50, 5R 82\_Q\_261  
- Nr. 3: 03.11.1953 - Dok om fredning  
- Nr. 4: 17.11.1965 - Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt 82\_Q\_261  
- Nr. 5: 06.08.1968 - Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt, Vedr 27G 82\_Q\_261  
- Nr. 6: 26.01.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 7: 08.11.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 82\_Q\_261

**Planer**

Kommuneplan 13-C-01 - Center, Sølvgade

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køleskab (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Spildevandsplan:**

Eksisterende kloaktype for området er fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

**Manglende servitut:**

Køber gøres opmærksom på, at flg. servitut ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen: Servitut 1 d. 25.09.1919-901539-82 Dok om færdselsret mv, af stenbro mv. Køber accepterer ikke at kunne modtage information om servitutens nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 51.900 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug er fra år 2024 - 2025 på kr. 27.688,98

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.186
Grundskyld	kr.	1.778
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Renovation, anslået	kr.	3.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.615

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	329.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.185
I alt	kr.	351.035

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.

**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: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev  
Kontantpris: kr. 329.000

Sagsnr.: 47425090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 04.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 395.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 102.020  
Nr. 15: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.