

REAL



Sølvgade 76, 9700 Brønderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	323
Kontantpris	329.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.135	Grund m2	1.067
Byggeår/ombygget	1885/2010	Energimærke	D

Sagsnr. **47425090**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

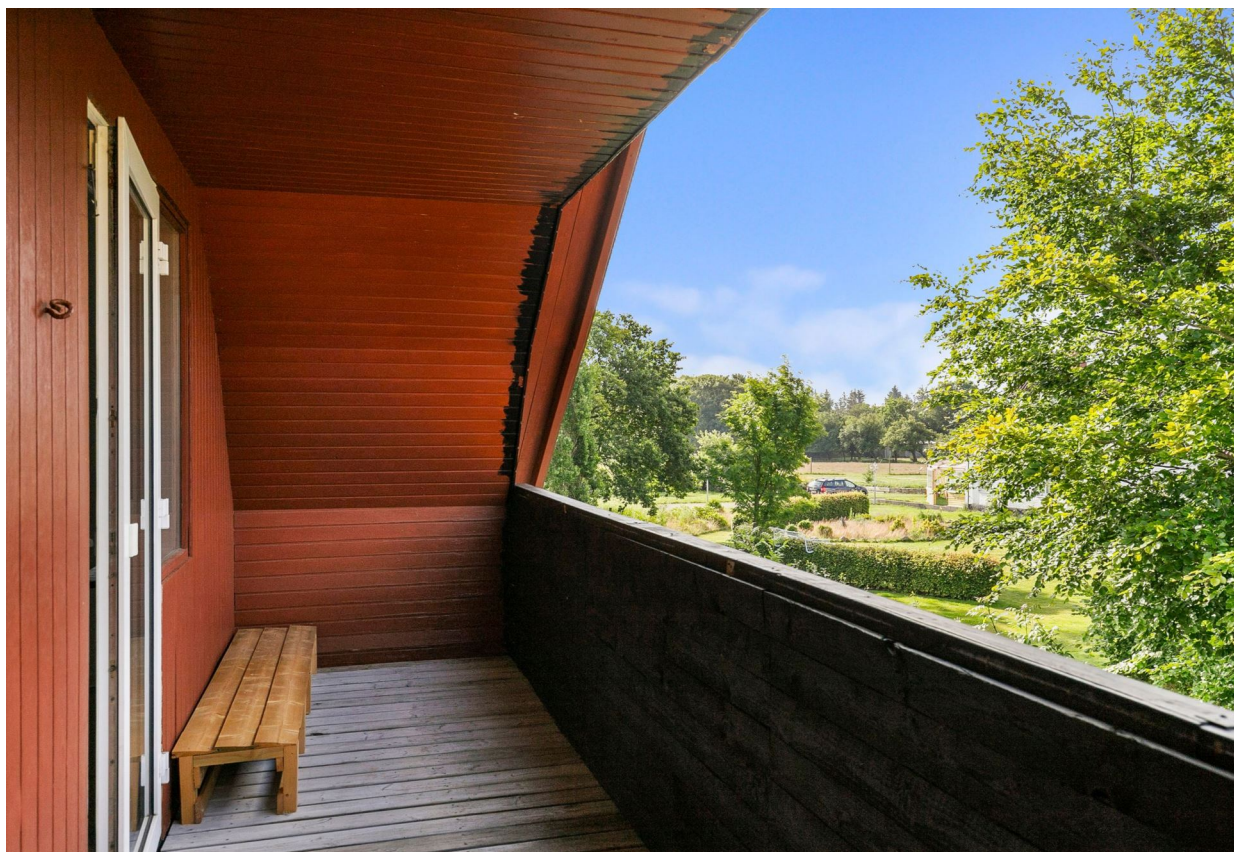
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings 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: 01.05.2026



Beskrivelse:

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 m², en rummelig carport på 49 m² 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 m² 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 butikslokale, 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 m² – 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 førstesalen 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.

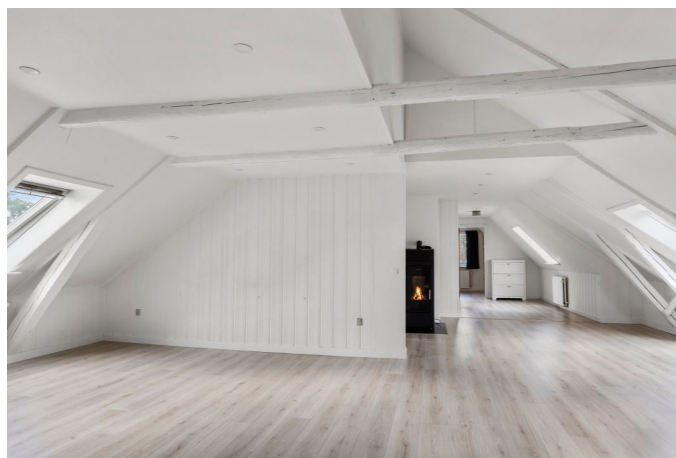
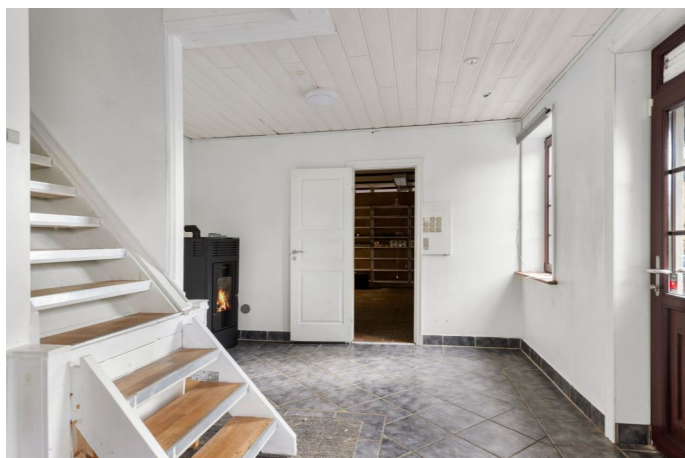
Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen



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

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

Dato: 01.05.2026





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

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

Dato: 01.05.2026

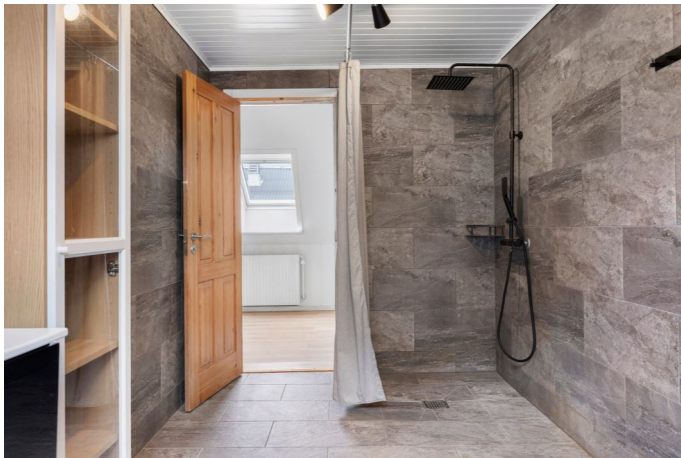




Adresse: Sølvgade 76, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 329.000

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

Dato: 01.05.2026



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

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

Dato: 01.05.2026



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

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

Dato: 01.05.2026





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

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

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



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

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

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Brønderslev
 Matr.nr.: 27 g Hallund By, Hallund
 BFE-nr.: 3188018
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1885/2010

Arealer*

Grundareal: 1.067 m²
 Boligareal i alt: 323 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 148 m²

Øvrige arealer:
 Carport: 49 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Brønderslev Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021-2033 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_9734672_1622187801557.pdf

Navn: Center, Sølvgade (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_9734672_1622187801557.pdf

Navn: Brønderslev om 20 år (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_1005220_DRAFT_1160399589719.pdf

Navn: Planstrategi 2007-2011 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen:
https://dokument.plandata.dk/70_1070975_APPROVED_1210668796465.pdf

Navn: Planstrategi 2007-2011 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen:
https://dokument.plandata.dk/70_1328894_APPROVED_1264084319815.pdf

Navn: Planstrategi 2011 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen:
https://dokument.plandata.dk/70_1459859_APPROVED_1325685979012.pdf

Navn: Planstrategi 2019 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9624324_1572517967615.pdf

Navn: Planstrategi 2023 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11270655_1703143684513.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.09.1919 lbnr. 901539-82 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, af stenbro mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
 Nr. 2 lyst d. 23.09.1936 lbnr. 901540-82 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 5O, 5R AKT 82_Q_261
 Nr. 3 lyst d. 03.11.1953 lbnr. 2430-82 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 82_Q_259
 Nr. 4 lyst d. 17.11.1965 lbnr. 6167-82 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt AKT 82_Q_261
 Nr. 5 lyst d. 06.08.1968 lbnr. 4571-82 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt, Vedr 27G AKT 82_Q_261
 Nr. 6 lyst d. 26.01.1972 lbnr. 682-82 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger



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

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

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

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

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 gult hus og rødt 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: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.186	Kontantpris/udbetaling	kr.	329.000
Grundskyld	kr.	1.778	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.185
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.850
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	356.660
Ejerudgift i alt 1 år		13.615			

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/nettoydelelse 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.805 md./ 21.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.454 md./ 17.443 år v/25,90%
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: 28.04.2026
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: 1/8 - 1/2

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: 01.05.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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