



REAL

Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.527	Grund m ²	825
Byggeår/ombygget	1981/1989	Energimærke	B

Sagsnr. **487-3742**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

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: Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 18.08.2026



Velkommen til Skovskadevej 5 – en velholdt og indbydende villa på 141 m², attraktivt beliggende for enden af en blind stikvej i et roligt og familievenligt område. Her får I en skøn kombination af trygge omgivelser, gode stiforbindelser og kort afstand til både skole, indkøb, byens centrum og grønne områder.

Boligen byder på en god og funktionel indretning, der passer til både børnefamilien og jer, der ønsker god plads omkring hverdagen. I bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til boligens første værelse og adgang til det lyse og indbydende køkken her er der spiseplads og fungerer naturligt som et samlingspunkt i hjemmet. Fra køkkenet er der via en charmerende fransk dør adgang til spisestuen, som ligger i åben forbindelse med den store og rummelige tv-stue. Her er der god plads til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner, ligesom der er direkte udgang til terrassen og haven. Ved spisestuen er der yderligere et rummeligt værelse.

Boligens værelsesafdeling rummer et godt soveværelse med skabsplads samt yderligere et værelse, det giver gode muligheder for børneværelse, hjemmekontor eller hobbyrum. Hertil kommer et badeværelse.

Huset er løbende moderniseret og fremstår med flere nyere tiltag. I 2022 blev der blandt andet monteret nyt tag, tagrender samt nye vinduer og døre i træ/alu og nye gavle. Det giver et hjem, hvor flere af de større vedligeholdelsesposter allerede er håndteret.

Udendørs venter en dejlig og privat have, som indbyder til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen. Til ejendommen hører desuden garage samt udhus med gode muligheder for opbevaring, værksted eller hobby.

Grunden på 825 m² giver god plads omkring boligen, og beliggenheden for enden af den blinde stikvej skaber en rolig ramme om hverdagen. Samtidig gør de gode stisystemer det nemt og hurtigt at komme rundt i området.

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: David Bergmos

Adresse: Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 18.08.2026



Køkken



Spisestue

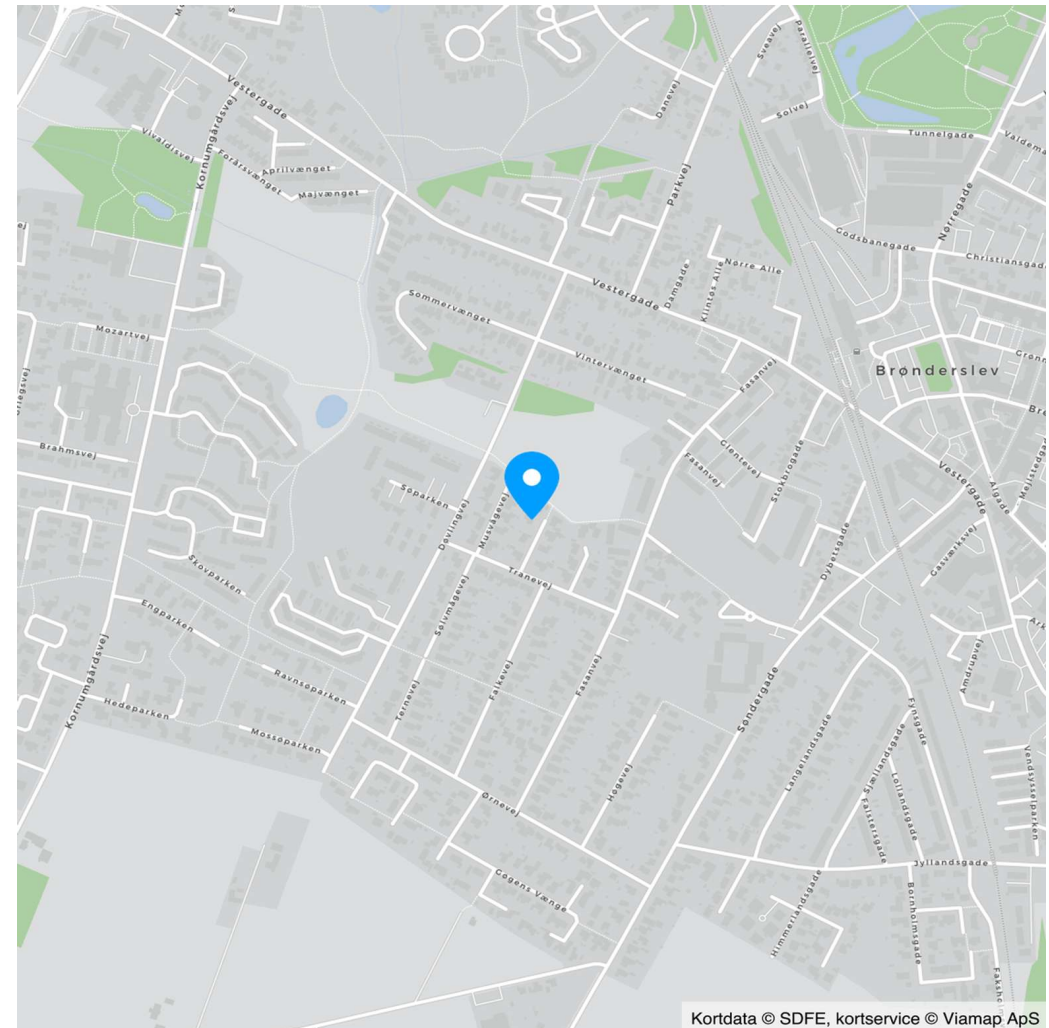


Spisestue



Stue

REAL



Adresse: Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 32pe V. Brønderslev, Brønderslev Jorder
BFE-nr.: 5508720
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1981/1989

Arealer**

Grundareal: 825 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.253.000
Grundværdi: 361.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.002.400
Grundlag for grundskyld: 288.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.04.1980 - Lokalplan nr. B3
- Nr. 2: 24.09.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 01-B-16 - Boligområde, Fuglevejene
Lokalplan B-3 - Parcelhusområde ved Tranevej

Tilbehør:

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

Køleskab (Simens), Kogeplade (Miele), Emhætte (Trepol), Vaskemaskine (Samsung), Opvaskemaskine (Miele), Ovn (Miele), Kummefryser (Atlas)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring
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 & Alm. Brand Forsikring

Særlige oplysninger – familiær relation

Det oplyses, at sælger er svigerforælder til den medvirkende ejendomsmægler, David Bergmos. Der består således et familiært forhold mellem sælger og den medvirkende ejendomsmægler. Oplysningen gives af hensyn til fuld transparens og for at sikre, at potentielle købere er bekendt med ejendomsmæglerens familiære relation til sælger.

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

Oplysninger til køber:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

BBR - Carport

Køber gøres opmærksom på, at bygningen anvendes som garage. Men på BBR er bygningen registreret som en carport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 13.760 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 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 B



Adresse: Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.112	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	1.611.450
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	128			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	4.642			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.321			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.771 md. / 105.255 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.964 md. / 83.565 år v/27,36 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Skovskadevej 5, 9700 Brønderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 487-3742
Ejerudgift/md.: kr. 1.527

Dato: 18.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 3: hovedstol kr. 825.000

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