

# 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: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 53-X0001026  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 27.3.2025



## Beskrivelse:

### Totalrenoveret villa på rolig og central placering

Fra 2019 og frem til i dag har villaen undergået en totalrenovering. Det lækre og moderne resultat er lige noget for den kvalitetsbevidste køber, der også kan se frem til et hyggeligt havemiljø og en central placering i byen. Johannes Hansens Vej er tilmed meget rolig, og fremtiden ser derfor lys ud her i Brande. Kom indenfor.

Materialerne er valgt fra øverste hylde, og der har været fokus på at gøre hverdagen så komfortabel og æstetisk som muligt. Gulvvarmen og ventilationsanlægget sørger for det rette klima, og de forskudte niveauer giver kant til boligen. I skal tilmed ikke bekymre jer om hverken el, VVS, tag eller døre, som alt sammen er udskiftet.

Det velvalgte uno form-køkken ligger i åben forbindelse til alrum, stue samt terrassen mod sydvest. I stueetagen har I også et badeværelse med brus samt en værelsessuite med walk-in-closet og eget badeværelse. På førstesalen finder I endnu tre værelser, et toilet og et spændende multirum. Kælderen spæder til med det tredje badeværelse, bryggers og disponible rum.

De positive og velholdte takter fortsætter udenfor i haven, hvor de mange terrasser med sikkerhed vil forsøge udelivet sommeren lang. Der er både solrige, skyggefulde, overdækkede og åbne af slagsen. Plænen indbyder til boldspil, og den frodige beplantning giver hele herligheden et naturskønt præg. Tag også et kig ud i garagen med plads til værksted.

Beliggenheden er lige dele fredelig og bynær. I får således nemt hverdagen til at fungere. Brande-Hallerne, fodboldbanerne og svømmecentret er lige for enden af vejen, og det er derfor trygt for børnene at begive sig afsted på egen hånd. Der er også under en kilometer til familiefavoritter såsom daginstitution, skole og bibliotek. På gåben kommer I hurtigt frem til supermarkedet og resten af midtbyens muligheder.

## 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.

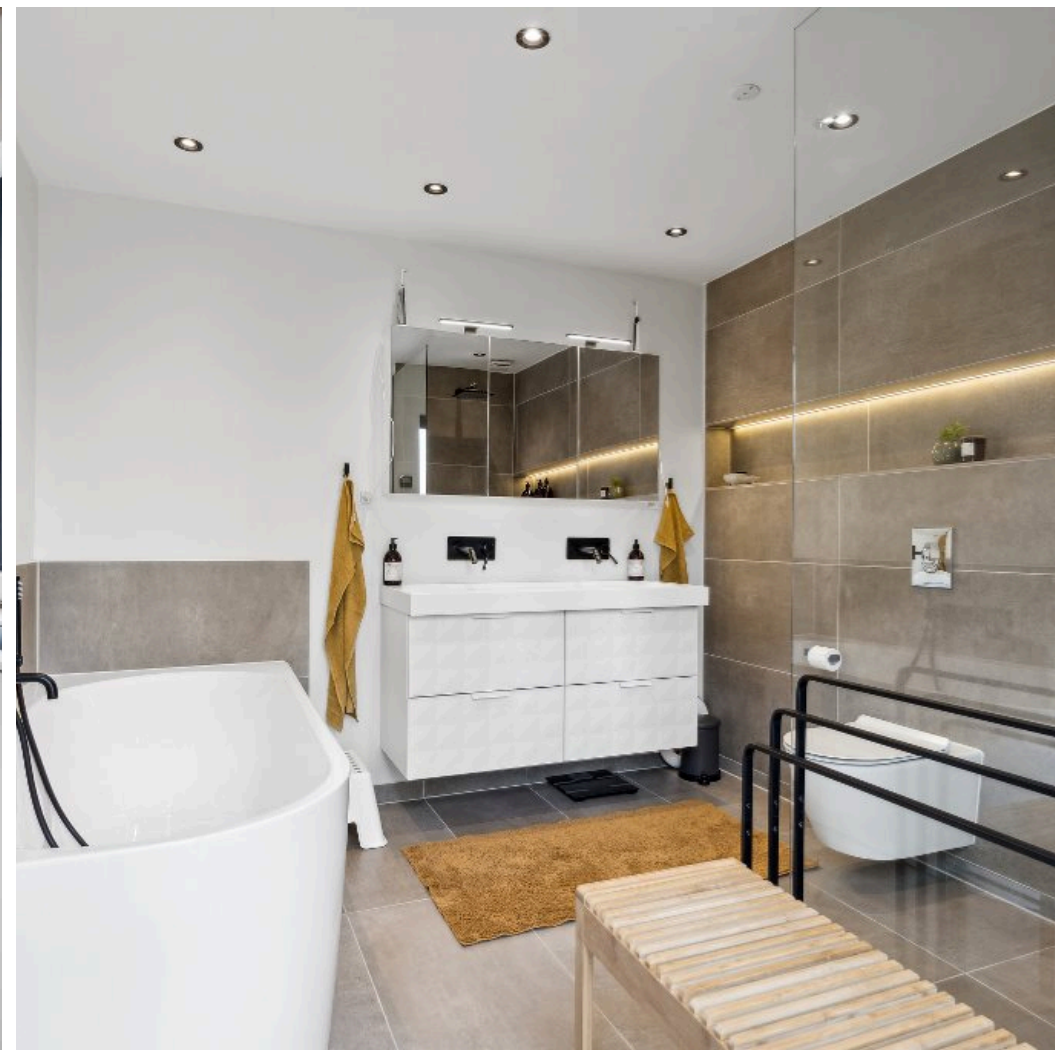
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Bak

Adresse: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 53-X0001026  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

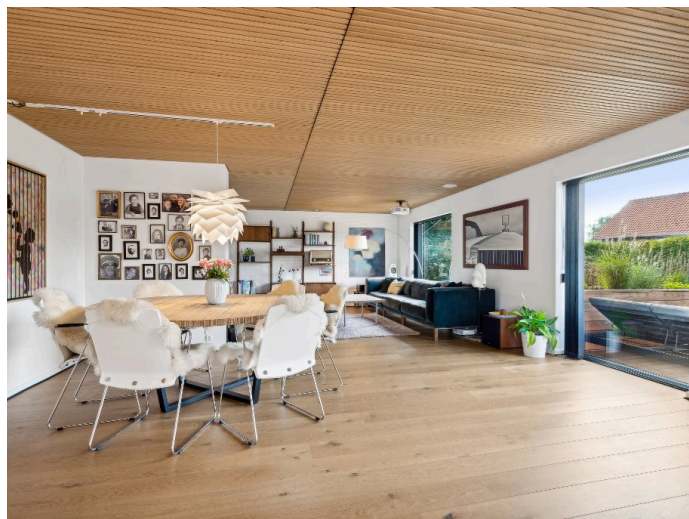
Dato: 27.3.2025



Adresse: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 53-X0001026  
Ejerudgift/md.: kr. 1.735

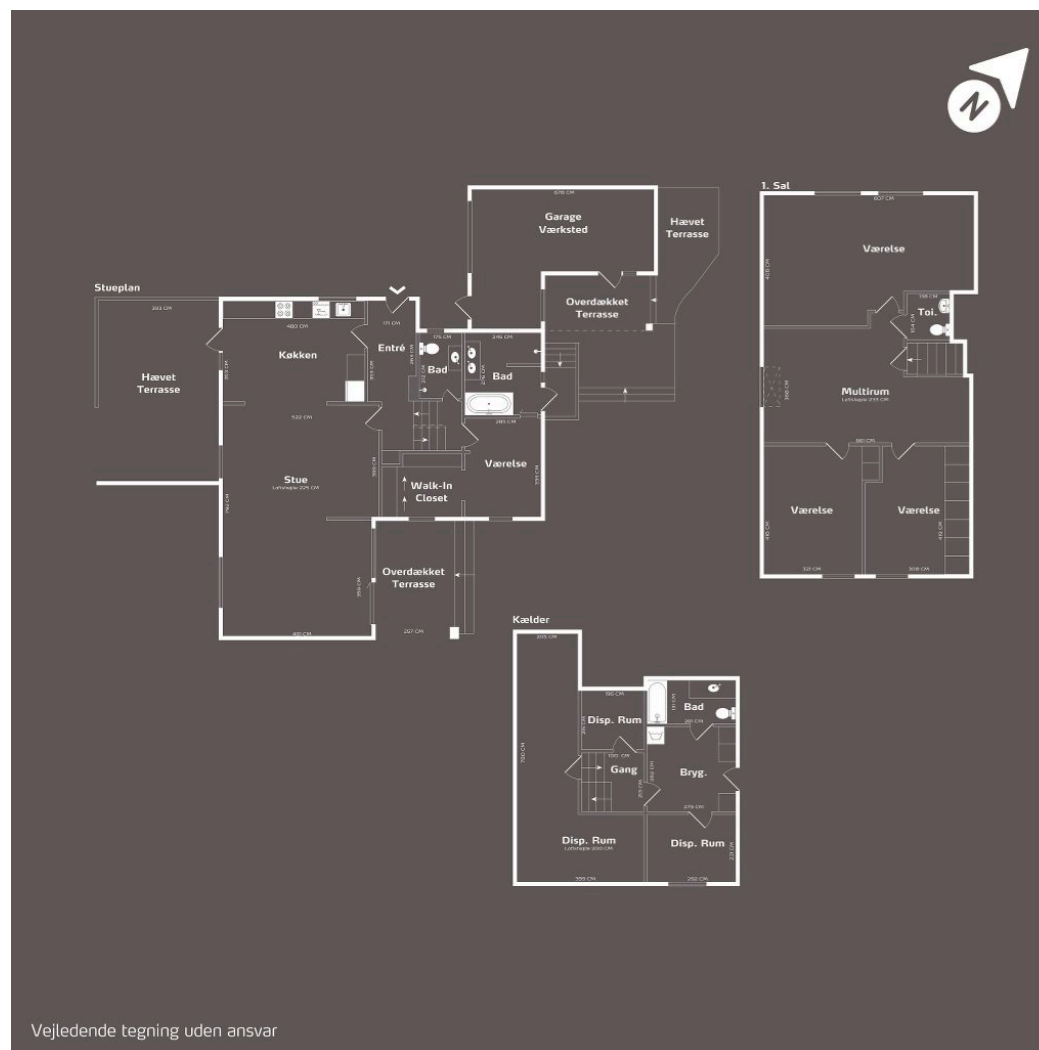
Dato: 27.3.2025



Adresse: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 53-X0001026  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 27.3.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 53-X0001026  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 27.3.2025

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Ikast-Brande  
 Matr.nr.: 7aø Brande By, Brande  
 BFE-nr.: 4345153  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Off.  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
 Opført/ombygget år: 1961 / 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 1.487.000,00  
 Grundværdi: 336.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.189.600,00  
 Grundlag for grundskyld: 306.240,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

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

Hårde hvidevarer i køkken.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	945 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	125 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	60 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	85 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	210 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	65 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	30 m <sup>2</sup>
-heraf Ukendt bygning	5 m <sup>2</sup>
-heraf Ukendt bygning	8 m <sup>2</sup>
-heraf Ukendt bygning	8 m <sup>2</sup>
-heraf Ukendt bygning	14 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Servitutter:**

7.8.1962 Dok om forbud fabriks-, håndværks-, butikslokaler o lign mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 53-X0001026  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 27.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.280,00 Forbrug: 21,3 MWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Afløbsforhold:**

Forsyningsselskaberne arbejder på en kloakfornyelse. Kommunen kan på nuværende tidspunkt ikke oplyse, om eller hvornår den konkrete ejendom kommer til at indgå i denne kloakfornyelsesplan, og om der på sigt kan blive tale om, at ejendommen skal separere regnvand (tagvand) og spildevand på egen grund.

##### **Renovation:**

Renovation i Ikast-Brande kommune betales efter vægt. Køber er gjort opmærksom på, at ejerudgiften til renovation indeholder et fast beløb til leje af affaldsspand samt genbrugsordning + et acontobeløb på sælgers forbrug. Ved ejerskifte indtræder køber i sælgers aconto og beløbet vil derfor variere i forhold til det oplyste.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 53-X0001026  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.066,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000,00
Grundskyld 2024	kr. 2.787,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.950,00
Husforsikring	kr. 7.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.650,00
Renovation	kr. 4.015,00	I alt	kr.	2.824.600,00
Røtdebekæmpelse	kr. 58,00			
Skorstensfejer	kr. 397,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.823,96			

#### 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.483 md./ 185.791 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.415 md./ 148.986 år v/ 26,07 %

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: 27.3.2025. 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: Johannes Hansens Vej 9, 7330 Brande  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: 53-X0001026  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.735

Dato: 27.3.2025

**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	4,04			0				