

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: Mosevænget 5, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025



Beskrivelse:

Etplansvilla på en lukket vej i Brande

I bor trygt og dejligt på en lukket vej, når I rykker ind i denne villa, som samtidig ligger nær alle de praktiske behov i Brande. Hjemmet er fra 2003 opført med genvex og gulvvarme i hele huset. Herudover byder den på gode løsninger såsom mahognivinduer og -døre, og vinduerne samt udhængene er malet i 2024. Inden døre kan I se frem til et åbent opholdsmiljø, tre værelser og to badeværelser, mens I ude vil nyde de dejlige, store terrasser.

Køkkenet er opbygget i U-form og har en flot størrelse, så der er masser af plads både i skabe og skuffer samt ved bordpladen. Via alrummet er der åbent til stuen, så I oplever et skønt flow med rig mulighed for at kunne samles. Lysindfaldet er herligt fra fire vinkler, og i stuen er der to terrassedøre.

Planløsningen er herligt udført med en separat forældreafdeling, der består af et stort soveværelse med terrassedør og et badeværelse en suite. I modsatte ende af villaen ligger de to ideelle børneværelser sammen med husets andet badeværelse. Bryggerset er den sidste praktiske pointe.

Haven er hovedsageligt anlagt med græsplæne og det markante terrassemiljø, så det er overskueligt at holde det hele. Terrassens snor sig til flere sider, hvilket giver perfekte muligheder for at finde en plads i solen. Der er tilmed også et overdækket afsnit. Indkørslen er flisebelagt og leder til den integrerede carport.

Lige i nærheden af den lukkede vej er der stisystemer, som leder ud i grønne omgivelser med skove og til legepladser ganske tæt på. I har heller ikke langt til svømmehallen eller idrætshallen, så der er fine muligheder for aktiviteter i fritiden. I kan nemlig også nemt komme til den hyggelige bymidte med Torvet. Centrum byder også på en togstation, og inden for halvanden kilometer finder I desuden skole, daginstitution og indkøb. I bil er der bare fem minutter til motorvejen.

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: Mosevænget 5, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025



Adresse: Mosevænget 5, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

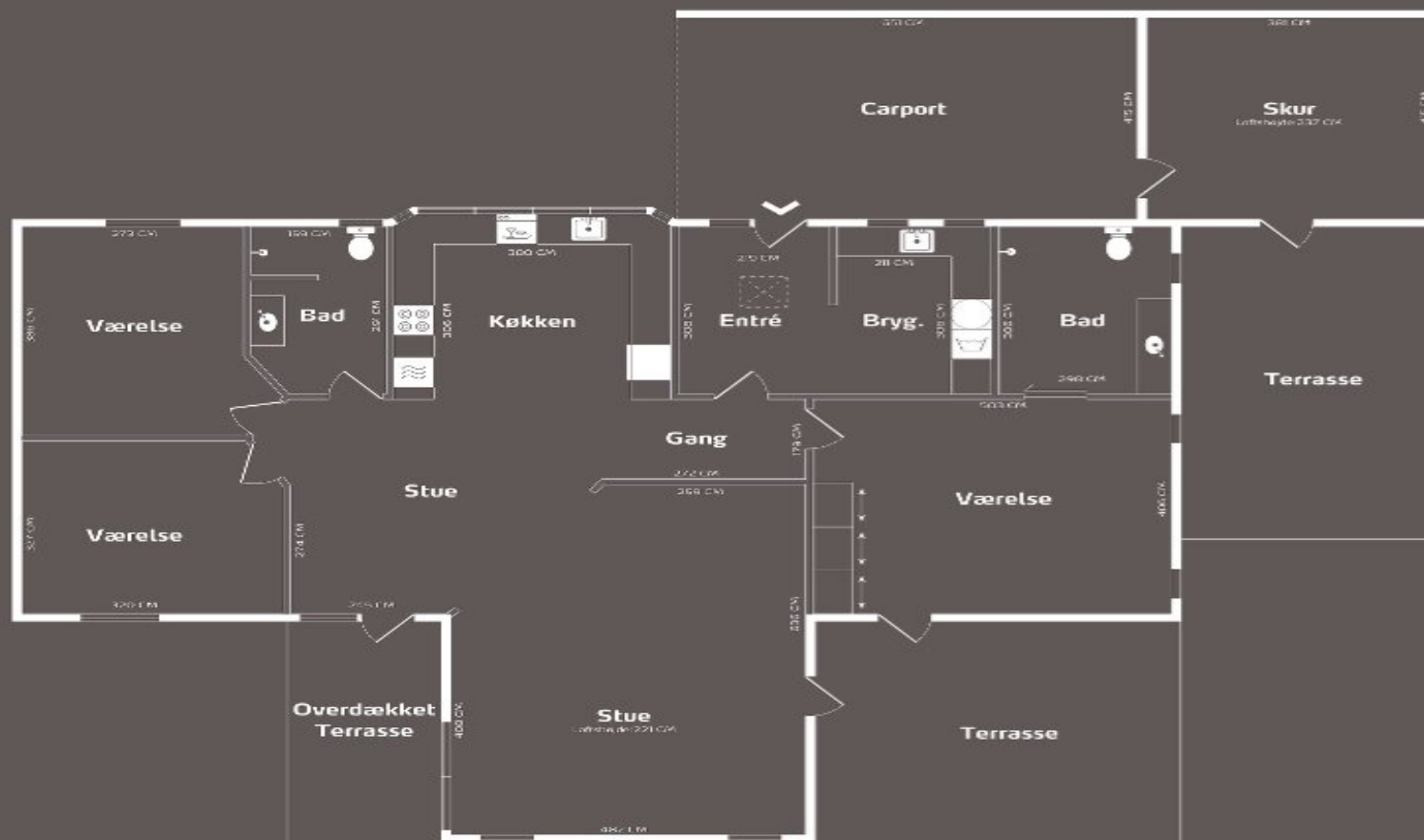
Dato: 14.5.2025



Adresse: Mosevænget 5, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
 Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Mosevænget 5, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 1yæ Brande By, Brande
BFE-nr.: 4344231
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.987.000,00
Grundværdi: 426.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.589.600,00
Grundlag for grundskyld: 340.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	762 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	159 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
-heraf Carport	50 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.6.1971 Dok om vej mv, parkering mv, forbud mod fabriks-håndværks eller butikslokale mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Prioritet forud for pantegæld
24.1.1973 Byplanvedtægt nr. 3
23.9.2003 anm hæftelser Dok om fjernvarmeledning m.v.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

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.

Adresse: Mosevænget 5, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
 Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.250,00 Forbrug: 15,72 Mwh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers varmebudget for år 2025 udgør kr. 17.284

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

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. 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.

Adresse: Mosevænget 5, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 53-X0001175
 Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.106,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 3.101,28	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 2.971,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 3.117,50	I alt
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 113,12	
Leje af fjernvarmeunit	kr. 2.148,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.557,86	

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.726 md./ 152.710 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.204 md./ 122.449 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: 14.5.2025. 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: Mosevænget 5, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 53-X0001175
 Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 14.5.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån				DKK	2,50			0				