

Salgsopstilling

Formulærens 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: Tranevej 29, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 9.6.2025



Beskrivelse:

På Tranevej 29 i Brande kan I nu overtage denne dejlige og velholdte villa på 147 m2, som byder på en familieorienteret planløsning og skønne indendørsrummer.

Ejendommen fra 1976 præsenterer sig pænt udefra med en nuanceret rødstensfacade toppet af et sort, glaseret tegltag. Boligen kan prale af et lavt energiforbrug takket være fjernvarmen samt efterisoleringen, og den fremstår indflytningsklar, da der er gennemrenoveret i moderne stil med store, lyse rum og et yderst stilrent udtryk.

I kan se frem til en fordelagtig indretning med to børneværelser samt et forældresoveværelse med walk-in-closet, der nemt kan omdannes til endnu et værelse, hvis der er behov for det. Værelserne deles om to nydelige badeværelser, hvoraf det ene har et badekar og det andet en bruseniche. I bryggerset er der installeret praktiske vaskefaciliteter, der hjælper med til, at hverdagens rutiner glider ubesværet.

Hjemmets kerne er det centrale køkken-alrum, hvor der er en flot kogeø med siddepladser i barhøjde, tidløst interiør og åben forbindelse til stuen med en stemningsskabende brændeovn. Det er desuden værd at nævne, at der er gulvvarme i opholdsarealerne og på badeværelserne.

Fra stuen tilgår I den overdækkede terrasse og det hyggelige havemiljø med et soldæk samt en legevenlig græsplæne. På grunden finder I ligeledes en rummelig carport, hvor I kan parkere bilen, og som har et redskabsrum tilknyttet.

I bosætter jer på en stille og lukket vej i et populært kvarter med en god beliggenhed. I befinder jer både centralt og tæt på det grønne anlæg, og kan derudover trygt gå med børnene i skole og børnehave via stisystemerne. I er omgivet af natur og har nem adgang til motionsruter.

Skal dette være jeres nye hjem? Så kontakt os i dag for en fremvisning.

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 Pedersen

Adresse: Tranevej 29, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

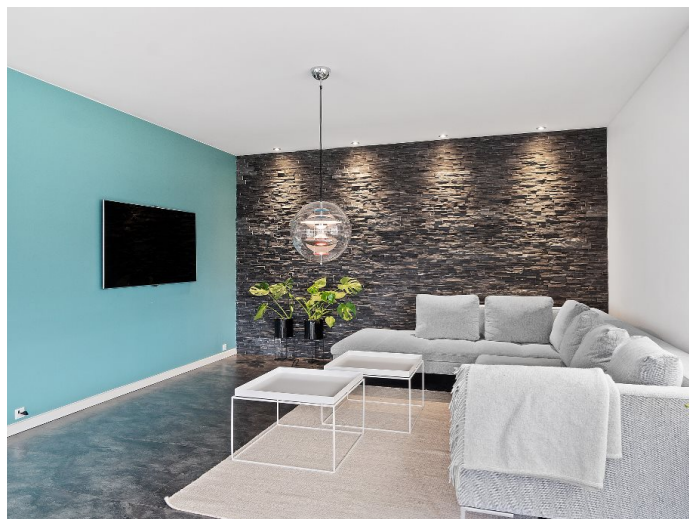
Dato: 9.6.2025



Adresse: Tranevej 29, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

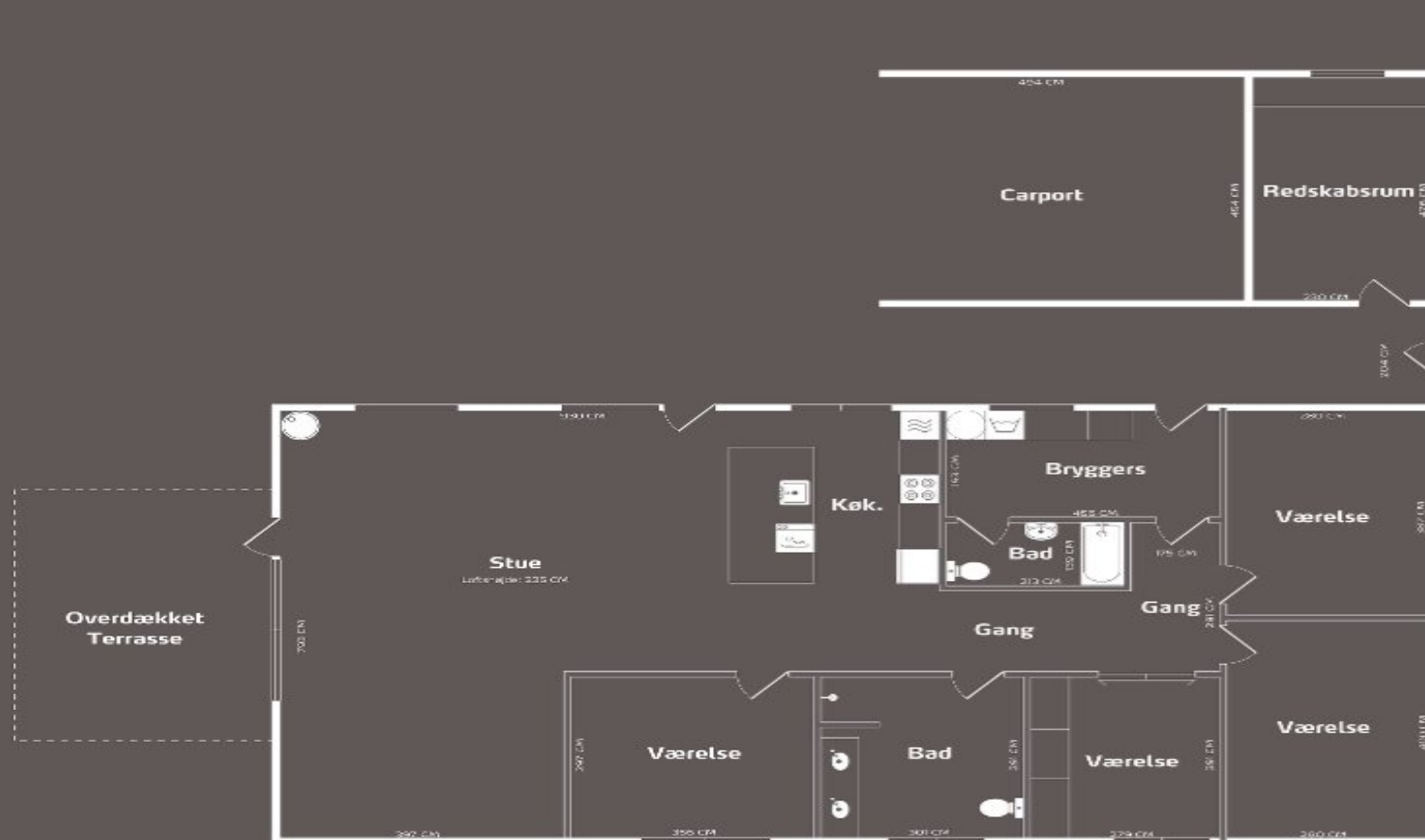
Dato: 9.6.2025



Adresse: Tranevej 29, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 9.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tranevej 29, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 9.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Ikast-Brande
 Matr.nr.: 5cx Brandlund By, Brande
 BFE-nr.: 4346397
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles.
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.698.000,00
 Grundværdi: 631.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.040.000,00
 Grundlag for grundskyld: 504.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	802 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Carport	26 m ²
-heraf Udhus	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:
 Pligt til medlemskab: Nej
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: 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: Tranevej 29, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 9.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.611,00 Forbrug: 18,92 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum for år 2024 udgør kr. 12.076,-

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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. 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: Tranevej 29, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 1.875.000

 Sagsnr.: 53-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 9.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.304,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.875.000,00
Grundskyld 2024	kr. 4.594,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121,00
Husforsikring	kr. 6.936,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.150,00
Grundejerforening	kr. 1.000,00	I alt	kr.	1.895.271,00
Renovation	kr. 3.200,00			
Rottebekæmpelse	kr. 150,00			
Skorstensfejning	kr. 950,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.134,00			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 10.332 md./ 123.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.291 md./ 99.492 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: 9.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Tranevej 29, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 53-X0001192
 Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 9.6.2025

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				