

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: Lundfodvej 14, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 53-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Stor ejendom med udsigt over markerne

I rolige omgivelser i Lundfod ligger denne villa, hvor der er rum til den store familie og pladskrævende hobbyer. Ejendommen er en gammel købmandsgård med tilhørende lagerlokale og stor garage med smøregrav, så der er rig mulighed for at dyrke interessen for køretøjer. Huset er i halvandet plan og byder blandt andet på fire værelser, tre stuer og flere toiletter, og der er rig mulighed for at sætte sit eget præg på indretningen.

Stuerne, køkkenalrum, værelser

Den tidligere købmandsgård er omdannet til en stor og rummelig bolig i landlige omgivelser. Flere værelser og toilet på 1. sal.

Stor og rummelig

Hele 215 boligkvadratmeter fordelt på to plan. To stuer, køkken alrum med udgang til havestue, værelse, toilet og bad i stueplan. Hertil stort hobbyrum - gildesal, samt udgang til garage med værksted. Hør til loftet og lyse rum.

Skøn have med terrasse - roligt, ugenert og udsigt over markerne.

Beliggende i skøn natur - tæt til Brande

Vil du bo naturskønt - tæt på byen - udsigt til naturen og masser af plads inde og ude. Flyt til Lundfod - et hyggeligt lille bysamfund - roligt og samtidigt tæt til Brande og Ejstrupholm.

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: Lundfodvej 14, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 53-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025



Adresse: Lundfodvej 14, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 53-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025



Adresse: Lundfodvej 14, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 53-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025



Adresse: Lundfodvej 14, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 53-X0001203
 Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Ikast-Brande
 Matr.nr.: 1h Lundfod By, Brande
 BFE-nr.: 4347075
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Off.
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Oliefyr
 Opført/ombygget år: 1919

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.245.000,00
 Grundværdi: 336.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 768.000,00
 Grundlag for grundskyld: 268.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1492 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	202 m ²
-heraf Garage	34 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	215 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.9.1899 Dok om bevaring af tre mindesmærker, Vedr 1H
 31.1.1952 Dok om fredning, Vedr 1H
 26.11.1980 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld Vedr. 3 AI

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: Lundfodvej 14, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 53-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.109,00

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

12,2 Kløvet rummeter brænde - 11.643,00

15.228 kWh elektricitet - 17.467,00

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: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til BBR-ejermeddelelsen forefindes en allerede sløjftet olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Lundfodvej 14, 7330 Brande		Sagsnr.: 53-X0001203		Dato: 13.5.2025	
Kontantpris: kr. 550.000		Ejerudgift/md.: kr. 1.228			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.916,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000,00
Grundskyld 2024	kr.	2.419,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.950,00
Husforsikring	kr.	5.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	5.150,00
Renovation	kr.	3.200,00	I alt	kr.	566.100,00
Rottebekæmpelse	kr.	75,00			
Statsafgift spildevand	kr.	130,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	14.740,80			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.123 md./ 37.470 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.501 md./ 30.017 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: 13.5.2025. 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: Lundfodvej 14, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 550.000Sagsnr.: 53-X0001203
Ejerudgift/md.: kr. 1.228

Dato: 13.5.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

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.