

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: Hedelunden 2, 7330 Brande
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Nye byggegrunde i Hedelunden - Bo midt i naturens skønhed

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i naturskønne omgivelser? Så er Hedelunden stedet for dig! I første etape udbydes 22 byggegrunde i forskellige størrelser, så du kan skabe det hjem, der passer perfekt til dine behov. Området er omkranset af vidstrakt hedelandskab klædt i smuk, lilla lyng, hvilket skaber en helt særlig stemning året rundt.

Priserne starter fra kun 675.000 kr., hvilket giver mulighed for at få en grund i dette eftertragtede område til en attraktiv pris.

Fordele ved Hedelunden

- Varierende grundstørrelser, der passer til enhver boligdrøm
- Omgivet af hedelandskab med lyng og storslåede naturoplevelser
- Fællesarealer og fælleshus til socialt samvær og aktiviteter
- Kort afstand til skole, indkøb og offentlig transport.

Fællesarealer og fælleshus

Som beboer i Hedelunden får du også adgang til velanlagte fællesarealer, der skaber plads til både leg og fællesskab. Der etableres desuden et moderne fælleshus, som vil fungere som samlingspunkt for områdets beboere. Her kan man arrangere fester, møder eller hyggelige sammenkomster med naboer. Derudover kommer der i fælleshuset indendørs padelbane, badminton, fitness m.m.

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: Hedelunden 2, 7330 Brande
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 4.4.2025



Adresse: Hedelunden 2, 7330 Brande
 Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001077
 Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Ubebygget areal
 Kommune: Ikast-Brande Kommune
 Matr.nr.: Del af 5r Brandlund By, Brande
 BFE-nr.:
 Parcel nr.:
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Separat kloakeret

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Ejendomsværdi: 599.700,00
 Grundværdi: 599.700,00
 Grundlag for grundskyld: 626.100,00

Arealer

Grundareal udgør: 1077 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

24.1.1973 Byplanvedtægt nr. 3

Lokalplan nr.: 457
 Del af matr. nr. 5r, Brandlund By, Brande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hedelunden
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgspstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgspstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgspstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Adresse: Hedelunden 2, 7330 Brande
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 4.4.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Sælger har ladet foretage geotekniske jordbundsundersøgelser, jf. rapport.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Forureningserklæring, samt lokalplan er udleveret.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

I købsprisen er indeholdt tilslutningsbidrag til kloak, anlægsbidrag til vandforsyning og led. 1 tilslutningsbidrag til EL.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Hedelunden 2, 7330 Brande
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld	5.000,00	Kontantpris/udbetaling	895.000,00
Grundejerforening	9.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	7.250,00
Rottebekæmpelse	150,00	I alt	902.250,00
Forsikring	2.000,00	Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold."	
Ejerudgift i alt 1. år:	16.150,00		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.449 md./ 65.392 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.278 md./ 51.336 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: 4.4.2025. 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: Hedelunden 2, 7330 Brande
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001077
Ejerudgift/md.: kr. 1.346

Dato: 4.4.2025

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: