

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: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplansvilla med god placering i Blåhøj

I kan nu blive de næste heldige ejere af denne fine villa, der ligger i et dejligt område i Blåhøj. Her venter jer en bolig, som løbende er vedligeholdt med blandt andet et sortglaseret tegltag fra 2013, mens der indenfor er gulvvarme i alle rum på nær værelserne og soveværelset. Huset byder på 126 m2, som inkluderer et køkken, en vinkelstue, tre værelser, et badeværelse og et praktisk bryggers.

Vordingborg-køkkenet er nydeligt med hvide skabe og skuffer, og I får herude muligheden for at placere en spisesektion, så I kan være i hinandens selskab på tværs af madlavning og samtaler omkring bordet. Ved siden af køkkenet har I vinkelstuen med skønne lysindfald og en yderst hyggelig pejs, hvor I kan placere de bløde møbler nær.

I modsatte ende af opholdsrummene kommer I til værelsesafdelingen, hvor I finder tre værelser, der alle er i fornuftige størrelser og udstyret med faste skabe. Nær værelserne er badeværelset fordelagtigt placeret.

Haven er lukket, så I ugeneret kan nyde de solrige stunder på den sydvendte terrasse, der også har et overdækket område. Haven er velanlagt med græsplæne såvel som afgrænsede bede, der prydes af forskellig beplantning. Endelig er det også værd at bemærke garagen med elektrisk port samt carporten og det isolerede værksted.

Jeres kommende hjem ligger i et roligt kvarter, hvorfra der er cykelsti til skolen, som findes mindre end to kilometer væk. Det er nogenlunde samme afstand, som I får til daginstitution, mens indkøb nås efter en kort køretur. Bilen fører jer ligeledes på ingen tid de cirka 11 kilometer til Brande med flere butikker, spisesteder og togforbindelser.

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: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025



Adresse: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025



Adresse: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025



Adresse: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 3gz Hallundbæk By, Blåhøj
BFE-nr.: 4342986
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: off
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør:	994 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	126 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	52 m ²
-heraf Carport	36 m ²
-heraf Carport	16 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.6.2004 Dok om tilslutning til kollektivt varme- forsyningsanlæg

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 490.000,00
Grundværdi: 120.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 392.000,00
Grundlag for grundskyld: 96.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Adresse: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.600,00 Forbrug: 17.040 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmemeforbrug for 01.07.23-30.06.24 udgør kr. 16.239.

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

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

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

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Pejseindsats:

Ejendommens pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 985.000

 Sagsnr.: 53-X0001204
 Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 1.999,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 2.442,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 4.305,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation 2025	kr. 2.988,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 103,53	
Skorstensfejning 2025	kr. 414,57	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.252,30	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.527 md./ 66.322 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.429 md./ 53.153 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: 23.5.2025. 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: Blåhøj Stationsvej 6, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 985.000Sagsnr.: 53-X0001204
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 23.5.2025

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.