

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: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Villa fra 2024 med stor, ugeneret have i Brande

I Brande ligger denne villa nær alt det praktiske, ligesom I har skov og fritidsaktiviteter tæt på. Det er et herligt område, og samme tillægsord kan man bruge om den moderne villa fra 2024, som I nu kan overtage. Planløsningen er perfekt til familien, der kan samles i det åbne opholdsmiljø, og samtidig kan I se frem til en separat forældreafdeling og i alt fire værelser. Den ugenerede have med en stor terrasse er en bonus sammen med den markante garage.

Køkken-alrummet og stuen går ud i ét, og lysindfaldet er fantastisk via de markante vinduespartier, som strækker sig helt oppe langs loftet. Sidstnævnte er i øvrigt beklædt med akustikplader, så atmosfæren er samlet set virkelig skøn. Køkkenet er stilrent og har en ø, der integrerer elementerne ideelt i rummet. Endelig vækker terrassedørene glæde.

Forældrene kan rykke ind i det separate værelse. Dette har walk-through-closet til eget badeværelse, som giver lidt af en spaoplevelse med både hjørnebadekaret og regnbruseren, der er afskærmet af glasdøre i newyorker-stil. Det andet badeværelse er også lyst, og det ligger ved de resterende fire værelser. Slutteligt er der et gæstetoilet, som desuden kan agere bryggers.

Den store, ugenerede have den grænser lige op til boldbaner og grønne områder. Grundens 1.348 kvm giver plads til legeredskaber og fodboldmål på græsplænen, og endelig vil I falde for de forskellige terrasser. I kan nemlig finde en plads i solen det meste af dagen. Se også den markante garage til projekter og parkering.

I bor under 300 meter fra skolen, og der er også bekvem gåafstand til indkøb, daginstitution og Brande Station, så hverdagen kunne ikke blive meget nemmere. I kan tilmed fange motorvejen på knap fem minutter. Det bliver ligeledes en fornøjelse i fritiden, for under halvanden kilometer fra huset er der adgang til Brande-Hallerne og Brande Svømmecenter. Ydermere har I natur i nærheden med flere skove inden for kort rækkevidde, og så er der også Brande Å og Anlægget, som pryder byen.

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: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025



Adresse: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025



Adresse: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
 Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025



Adresse: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 4aq Brande By, Brande
BFE-nr.: 4344415
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Off.
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1942 / 1958

Arealer*

Grundareal udgør:	1348 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	0 m ²
Andre bygninger:	212 m ²
-heraf Udhus	12 m ²
-heraf Fritliggende enfamilieshus	200 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 810.000,00
Grundværdi: 345.500,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 648.000,00
Grundlag for grundskyld: 276.400,00

* 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.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.8.1960 Dok om at føre et kabel over ejendommen 57_RA_650

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 2.900,00 Forbrug: 2.046 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum kendes ikke - nyopført.

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: A2020

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.

Anslåede oplysninger om foreløbige ejendomsskatter - ikke tilgængelig grundet nybyg

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Da der ikke foreligger en retvisende vurdering for denne ejendom, er det anslået ud fra vurderingen på Tingskoven 43, 7330 Brande. Denne adresse er valgt da det er en af de nyste huse i området som har modtaget foreløbig vurdering. Størrelse på bolig lidt mindre, men tæt på at kunne sammenlignes.

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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.304,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.345.000,00
Grundskyld 2023	kr. 4.646,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.483,00
Husforsikring	kr. 5.065,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.950,00
Renovation	kr. 3.800,00	I alt	kr.	3.376.433,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.916,00			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.434 md./ 221.203 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.783 md./ 177.391 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: 19.5.2025. 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: Gl Thyregodvej 35, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 3.345.000

Sagsnr.: 53-X0001091
 Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 19.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	0,64			0				