

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: Risbjergvej 40, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa med stor grund og naturskøn beliggenhed

Få kilometer syd for Brande finder I denne fine villa, der ligger for enden af en lille stikvej. Villaen er fra 1937 og rummer 138 kvm, mens I også får en stor grund til. I stueplan findes to værelser, et toilet, et badeværelse og et bryggers samt en stue og et køkken. Hertil byder førstesalen ind med endnu et værelse. Med til ejendommen hører en carport med tilstødende skur, og I bosætter jer i meget naturskønne omgivelser ikke langt fra hverdagens fornødenheder.

Stuen har en god og indretningsvenlig størrelse, og takket være vinkelformen har rummet en helt naturlig opdeling til sofa og spisebord. Ved siden af stuen har I køkkenet, som passer perfekt ind i boligens ånd. Her er der fint med opbevaringsløsninger, og de åbne hvælvinger skaber en behagelig sammenhæng mellem køkkenet og stuen.

De to værelser i stueplan ligger tæt på toilettet, badeværelset og bryggerset, og det ene værelse er en oplagt teenageafdeling, hvor man får egen indgang via baggangen. På førstesalen får I endnu et dejligt værelse, og her strømmer solen uhindret ind fra syd.

Mellem huset og udhuset er der en gårdsplads, og resten af haven er anlagt i en parklignende stil. En stor, oval græsplæne med et bed i midten, talrige solkroge og flot beplantning langs kanten skaber et fantastisk uderum, og få skridt fra adressen findes fodboldbane og legeplads.

I omkranses af naturens smukke arealer og en helt speciel ro på denne adresse, og her i Drantum er der et forsamlingshus og et godt fællesskab. Der er kun små fire kilometer til Brande, som har alle de praktiske fornødenheder, og det gælder både skole, dagtilbud og indkøbsmuligheder, mens byen også har et bredt udvalg af idrætsfaciliteter og togstation.

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: Risbjergvej 40, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025



Adresse: Risbjergvej 40, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025



Adresse: Risbjergvej 40, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025



Adresse: Risbjergvej 40, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 1f Drantum, Brande
BFE-nr.: 4346572
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1937 / 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 730.000,00
Grundværdi: 229.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 584.000,00
Grundlag for grundskyld: 183.920,00

* 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.

Arealer*

Grundareal udgør:	1580 m ²
- heraf vej:	232 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	112 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	26 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Garage	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.4.1939 Dok om færdselsret mv, fælles vedligeh
27.5.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Risbjergvej 40, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
 Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.700,00 Forbrug: 2.032 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stø

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank:

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

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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Adresse: Risbjergvej 40, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 895.000

 Sagsnr.: 53-X0001190
 Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.978,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000,00
Grundskyld 2023	kr. 3.398,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.750,00
Husforsikring	kr. 3.240,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	7.250,00
Renovation	kr. 2.862,50	I alt	kr.	909.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 88,06			
Skorstensfejning	kr. 414,57			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 12.981,89			

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: 4.990 md./ 59.879 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.002 md./ 48.027 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: 24.6.2025. 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: Risbjergvej 40, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 53-X0001190
Ejerudgift/md.: kr. 1.082

Dato: 24.6.2025

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: