

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: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 53-X0001164
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Spritny arkitekttegnet rækkevilla på Hedelunden

Hedelunden er et nyt, spirende boligområde i Brande, hvor naturen og den moderne livsstil mødes i perfekt harmoni. Området er omfavnet af den vidtstrakte, lyngklædte hede, der strækker sig som et uendeligt tæppe af vildskab og skønhed lige uden for døren. Heden, som har givet navn til boligområdet, indbyder til rolige vandreture, lange cykelture og fordybelse i naturens stilhed, hvor årstidernes skiften maler landskabet i nye farver.

Med sin unikke placering, hvor heden og byen mødes, og med fælleshuset som en central oase af fællesskab, skaber Hedelunden et ideelt miljø for moderne familier, par og seniorer, der ønsker at bo i naturskønne omgivelser uden at gå på kompromis med nærhed til hverdagens bekvemmeligheder. Hedelunden er ikke bare et sted at bo – det er et sted at leve og trives.

Med nøgleord som højt til loftet, lyse omgivelser og lækre kvalitetsmaterialer får I fortrinlige rammer i dette fuldmurede rækkehus, som er under opførelse og forventes færdigt i foråret 2025. I kan glæde jer til tre værelser og et stort opholdsmiljø, der sikrer jer både privatliv og kvalitetstid med hinanden. Oveni har boligen Genvex, Troldekt-lofter og gulvvarme overalt. Udenfor venter en nem have med en dejlig stor terrasse.

Boligens hjerterum er det store alrum med åben forbindelse mellem stuen og køkkenet, hvilket skaber en let og indbydende stemning, som forstærkes af den flotte loftshøjde og lysindfaldet. Oveni gør indretningen det muligt at prioritere samvær på tværs af madlavning og forskellige aktiviteter. Tilmed har stuen udgang til terrassen, som på harmonisk vis forener inde og ude.

Køkkenet byder på en smuk køkkenø og god opbevaringsplads, så bordpladerne er frie til madlavningen. Videre er der tre værelser, hvor I udover et soveværelse kan indrette jer med enten børneværelser, kontor eller hobbyrum. Endelig er der et badeværelse med en bruseniche og et bryggers med plads til vaskefaciliteterne. Som bonus er der en carport og et skur.

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: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 53-X0001164
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025



Adresse: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 53-X0001164
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

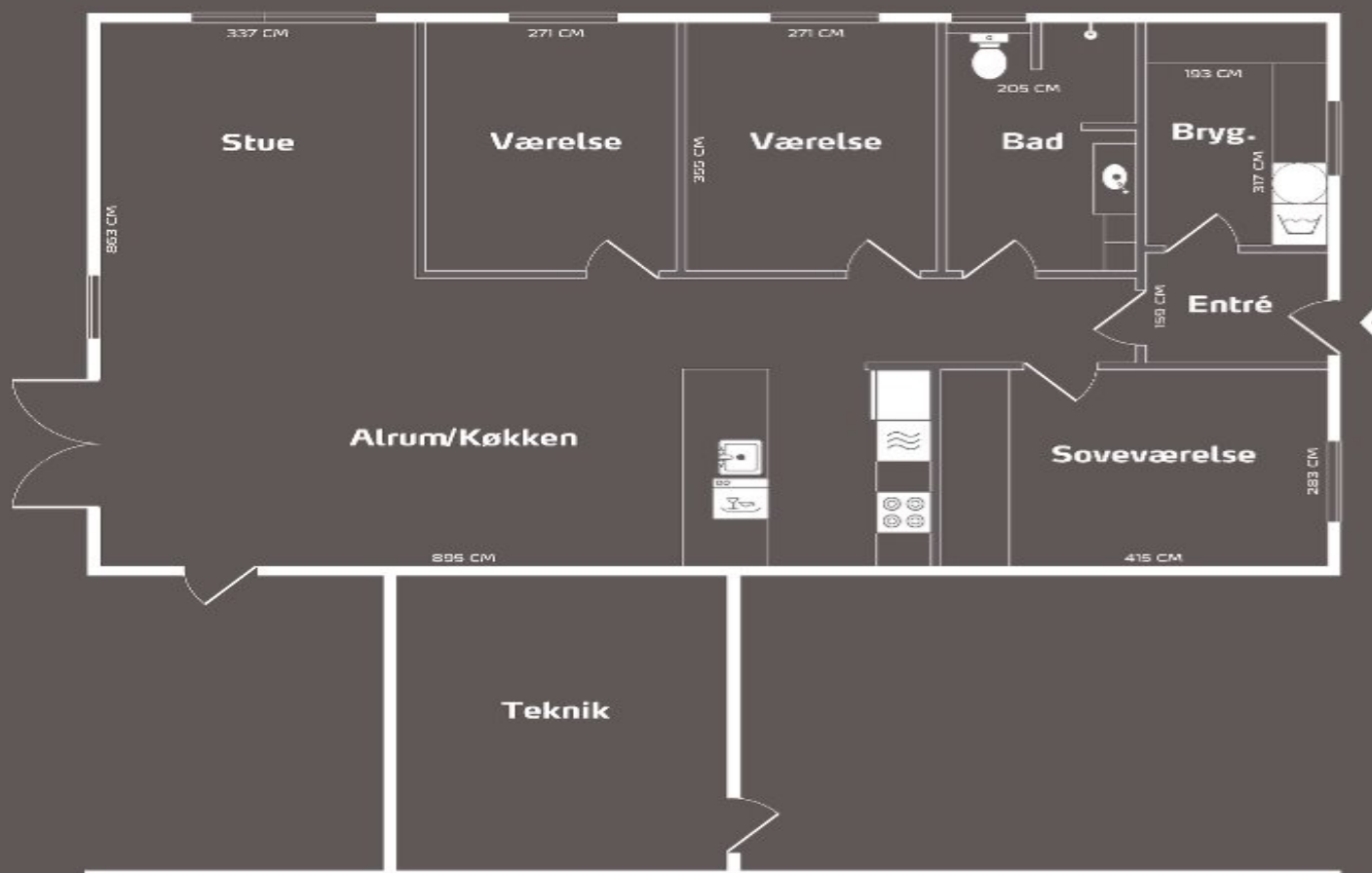
Dato: 11.5.2025



Adresse: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 53-X0001164
 Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 53-X0001164
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune:
Matr.nr.: 5hk Brandlund By, Brande
BFE-nr.: 100805291
Zonestatus:
Vand: Brande Vandværk
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2025

Arealer*

Grundareal udgør:	425 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	179 m ²
-heraf Carport	28 m ²
-heraf Udhus	14 m ²
-heraf Overdækning	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan nr.: 457

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

Offentlig vurdering og beskatingsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi: 1.600.000,00
Grundværdi: 350.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.280.000,00
Grundlag for grundskyld: 280.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.465.000Sagsnr.: 53-X0001164
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde:

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fotos er fra lignende byggeri. Der kan på billederne forekomme individuelle tilvalg som ikke er standard i dette byggeri.

Da der er tale om projektslag er ejerudgifterne anslået.

Adresse: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
 Kontantpris: kr. 2.465.000

 Sagsnr.: 53-X0001164
 Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.528,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.465.000,00
Grundskyld	kr. 3.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	16.650,00
Husforsikring	kr. 3.778,96	I alt	kr.	2.481.650,00
Grundejerforening, anslået	kr. 9.600,00			
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 75,00			
Renovation, anslået	kr. 3.500,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.981,96			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.611 md./ 163.331 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.914 md./ 130.967 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: 11.5.2025. 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: Tyttebærstien 10, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.465.000

Sagsnr.: 53-X0001164
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 11.5.2025

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: