

REAL



Skovbrynet 151, 7330 Brande

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.665	Grund m ²	938
Byggeår	1996	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5716**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026



Velholdt villa med god beliggenhed

Skovbrynet 151 byder på en flot villa på 146 m² opført i 1996, med integreret carport og tilhørende redskabsrum. Boligen fremstår velholdt og opdateret, med fokus på komfort og moderne installationer.

Indenfor er der fire gode værelser og to badeværelser. Begge badeværelser er renoverede og udstyret med væghængte toiletter. Der er gulvvarme i alle rum, hvilket sikrer en behagelig og ensartet varmfordeling. Ventilationsanlægget er et Nilan "Gen-vex"-system, som bidrager til et godt indeklima. Vinduer og terrassedør er af træ/aluminium, i tre-lags glas, og udskiftet i 2022. Indvendige døre er nyere og stemmer overens med den oprindelige kvalitet i huset.

(se mere næste side).

##

Køkkenet er delvist renoveret og udstyret med hårde hvidevarer fra Siemens og Bosch. Gulvene i værelserne er udskiftet og fremstår flotte og moderne. Loftet er efterisoleret til gennemsnitlig 300 mm., hvilket forbedrer husets energimæssige egenskaber. Taget er et tegltag med "kinagavle" og fremstår pænt vedligeholdt.

Udenfor finder man tre terrasser, der giver gode udearealer til forskellige tider af dagen. Carporten er integreret, og redskabsrummet giver yderligere opbevaringsmuligheder. Indkørsel og arealer ved hoveddør har nyanlagt belægning. Haven er let at vedligeholde, blandt andet med egen havevandsboring kombineret med "pop-up" havevanding styret via app. Plænen holdes automatisk af en robotplæneklipper fra GARDENA, ligeledes med appstyring. Til husets el-bil er der installeret ladestander, så opladning kan ske hjemme.

Varmeforsyningen sker via fjernvarme, og huset er komfortabelt isoleret i både vinduer/terrassedør og loft, hvilket giver god energieffektivitet.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til børnehave og Dalgasskolen – man kan stort set gå eller cykle til skole uden at færdes på større veje. Samtidig er området tæt på natur, skov og søer, som grænser op til kvarteret og giver gode muligheder for udendørs aktiviteter og naturoplevelser tæt på hjemmet.

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: Maiken Nørtoft

Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026



Ejendommen



Indkørsel



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Område

Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026



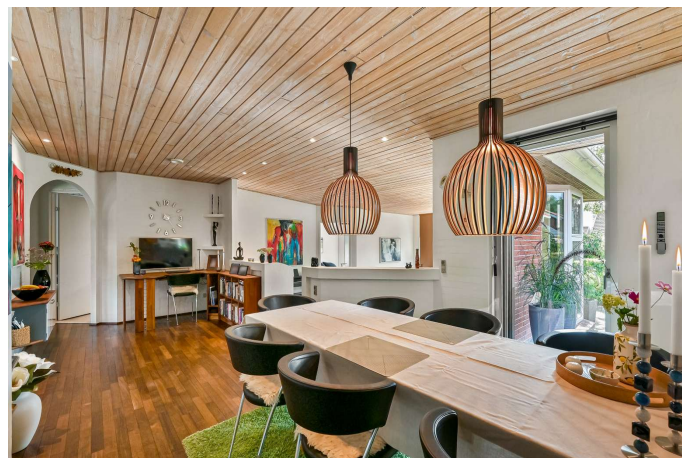
Entré



Alrum



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026



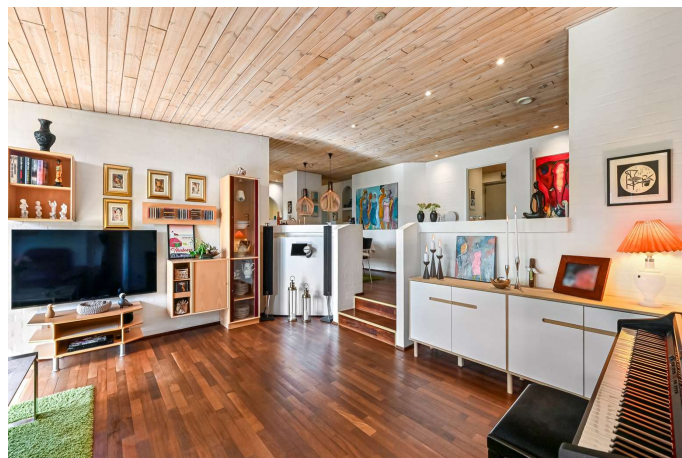
Stue



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026



Bryggers



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse

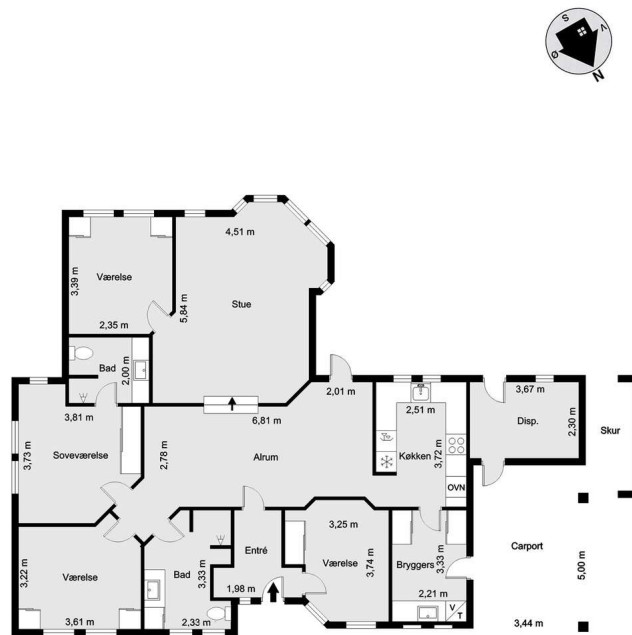


Ejendommen

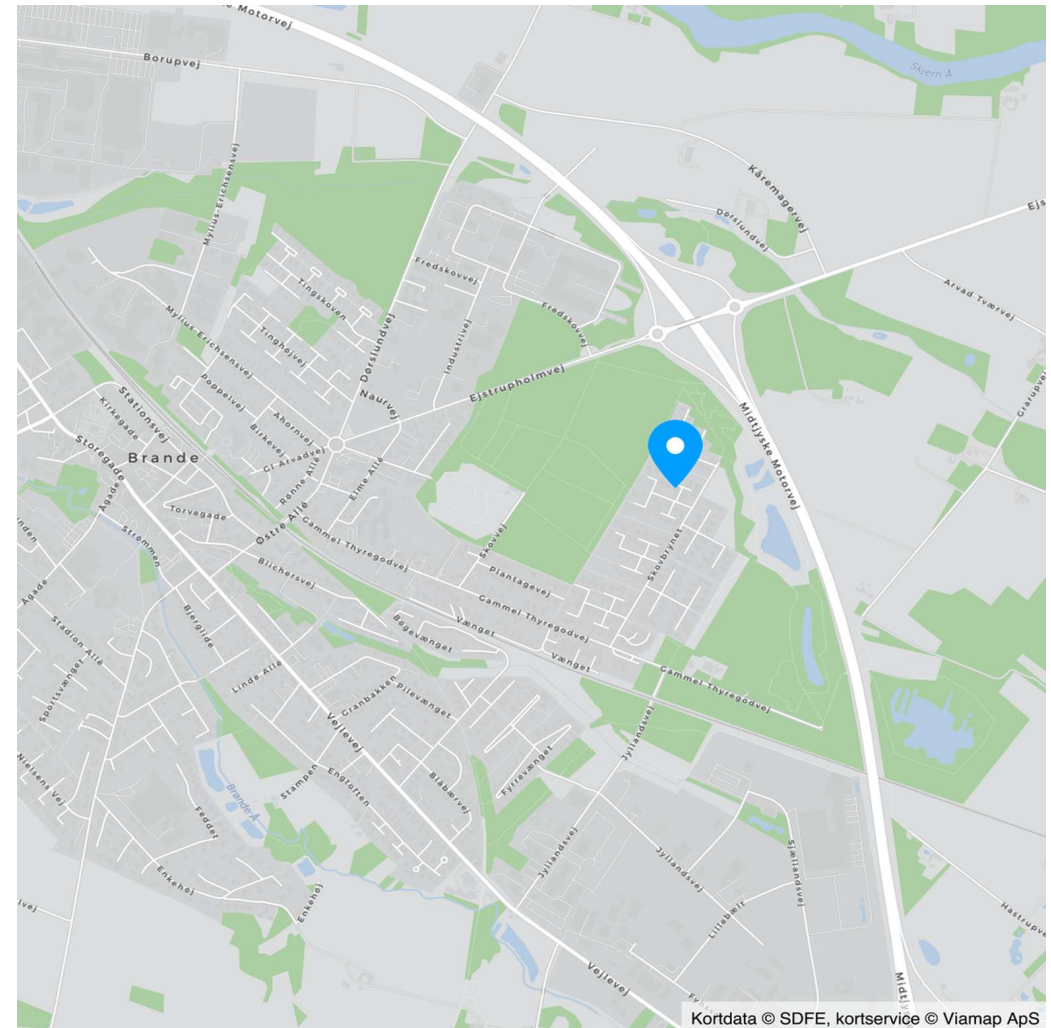
Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	9cs Brande By, Brande
BFE-nr.:	4345507
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.839.000
Grundværdi:	353.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.471.200
Grundlag for grundskyld:	282.400

Arealer**

Grundareal:	938 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	29 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.04.1979 - Lokalplan nr. 11

Planer

Kommuneplan 13.B1.20 - Boligområde, Østergade Øst, Brande
Lokalplan 11 (Brande) - For et boligområde i Brande by

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), Kogeplade (Siemens, Induktion), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Thermex, Indbygget), Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. over-
tagelsesdagen/dispositionsdagen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug i 2024 udgjorde:
14,622 MWh til kr: 10.016,07
Der er gulvvarme i følgende rum: Hele boligen

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 gult
hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.503	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	2.570	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.860	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	2.220.647
Rottebekæmpelse	kr.	107			
Husforsikring	kr.	3.589	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Leje af fjernvarmeunit inkl. service mv.	kr.	2.148			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.977			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.046 md. / 144.551 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.682 md. / 116.182 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.



Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 05.04.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Skovvang
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Internet - og antenneforhold:

Der er mulighed for at benytte Brande fællesantenne eller Altibox.

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Kloak:

Spildevandsselskab/kommunen kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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-/år-sopgørelsen. 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.

Fjernvarmeunit - Lejet

Den på ejendommen værende fjernvarmeunit er lejet af Brande Fjernvarme. Der henvises til relevant dokument herom i bilagsmappen. Omkostning til lejen er medtaget under ejerudgifterne.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsjendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsjendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælpe dig i mål med din bolighandel.