



REAL

Skovbrynet 151, 7330 Brande

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.501	Grund m2	938
Byggear	1996	Energimærke	B

Sagsnr. **501-5716**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 1.501

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 varmefordeling. Ventilationsanlægget er et Nilan "Genvex"-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).

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. 1.501

Dato: 31.01.2026

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 havevandingsboring 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.

Kontakt mig gerne på mobil 31384988, hvis du ønsker en uforpligtende fremvisning af Skovbrynet 151.

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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

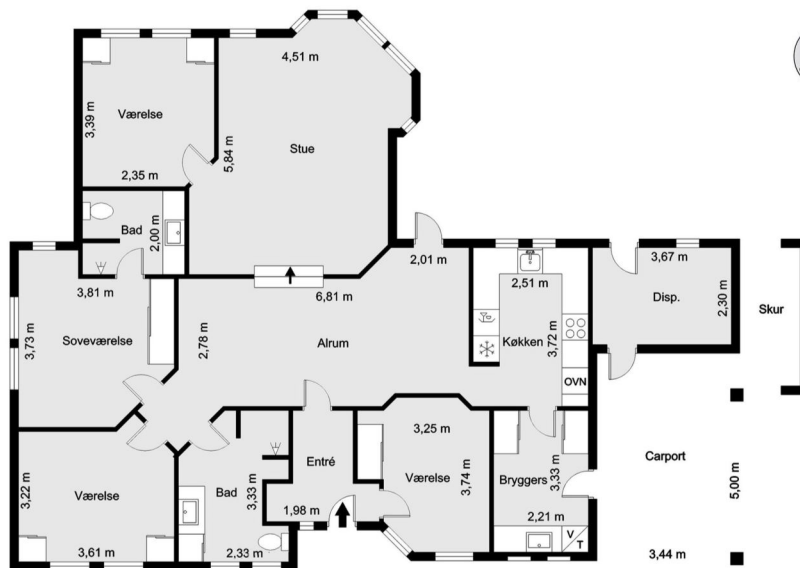
Dato: 31.01.2026



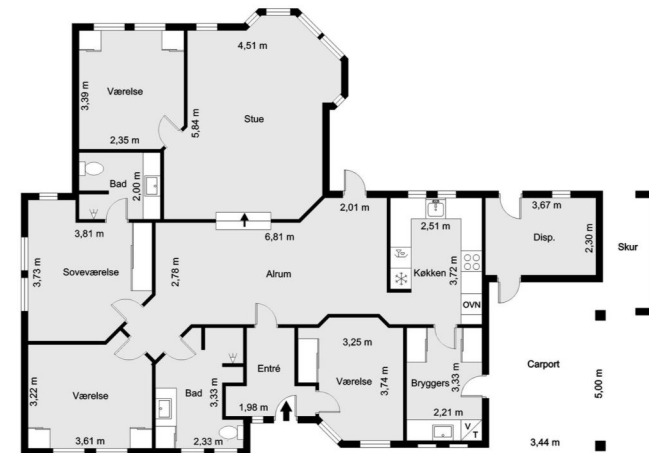
Adresse: Skovbrynet 151, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 9 cs Brande By, Brande
BFE-nr.: 4345507
Zonestatus: Byzone
Vand: Brande Vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1996

Arealer*

Grundareal: 938 m²
Boligareal i alt: 146 m²

Øvrige arealer:
Carport: 29 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 04.04.1979 Lokalplan nr. 11

Planer:

Plan - For et boligområde i Brande by, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/20_1070598_APPROVED_1326114805086.pdf
Plan - Kommuneplan 2021-2033, Link til plandokument.
.. https://dokument.plandata.dk/11_10814658_1643109732870.pdf
Plan - Kommuneplan 2025-2037, Link til plandokument.
.. https://dokument.plandata.dk/11_11938675_1748329577460.pdf
Plan - Boligområde, Østergade Øst, Brande, Link til plandokument.
.. https://dokument.plandata.dk/11_10814658_1643109732870.pdf
Plan - Boligområde, Østergade Øst, Brande, Link til plandokument.
.. https://dokument.plandata.dk/11_11938675_1748329577460.pdf
Plan - Planstrategi 2019 - Attraktive midtbyer i Ikast og Brande, Link til plandokument. .
.. https://dokument.plandata.dk/70_9704215_1587364637045.pdf
Plan - Planstrategi 2023, Link til plandokument.
https://dokument.plandata.dk/70_11207945_1685097706511.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.300 Forbrug: 13,41 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningssekspedition, 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 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 501-5716
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.503	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	2.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	3.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.051	I alt	kr.	2.220.647
Grundejerforening	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	103			
Ejerudgift i alt 1 år		18.016			

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 11.804 md./ 141.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.593 md./ 115.117 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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. 1.501

Dato: 31.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovvang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk: Bosch

Induktions kogeplade mrk: Siemens

Opvaskemaskine mrk: Bosch

Indbygget emhætte mrk: Thermex

Ovn mrk: Siemens

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 erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

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.