

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: Engebækvej 2, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001188
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

I 1916 lod Wilhelm Hansen, der blandt meget andet var kunstsamler og stifter af Ordrupgaard, dette fritidshus, som kaldes Åmejlén, opføre i naturskønne omgivelser nær Brande. Stedet var nøje udvalgt, for netop her løber Holtum Å og Skjern Å sammen og skaber suveræne fiskeforhold, hvilket for den inkarnerede lystfisker Wilhelm Hansen var af største vigtighed. Grundens cirka 11 hektar er en naturperle, og selve huset er opført i en klassisk stil med bindingsværk og stråtag.

Den store grund

Wilhelm Hansen var som nævnt især interesseret i fiskeriet. I åerne, der bugter sig gennem landskabet, kan man til stadighed fange laks og havørred, mens Holtum Å også er rig på stalling. Holtum Å er en del af vandsystemerne i Søhøjlandet, og Skjern Å kan man følge til Ringkøbing Fjord ved vestkysten.

Arealet afgrænses mod syd, vest og nord af åløbene. På begge sider af Engebækvej har man fiskeriet, og langt hovedparten af grunden er udlagt til naturens egen forvaltning. Stedvist er der lysninger og åbne arealer mellem skovbevoksningen, ligesom der er fredede egekrat med gamle egetræer, der bøjer sig ind over åløbene. De fine forhold for dyrelivet betyder, at man på grunden kan møde alskens vildt.

(fortsættes på 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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

Adresse: Engebækvej 2, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001188
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 25.3.2025

Klassisk arkitektur med nyt stråtag

Bindingsværksfacaden er nydelig med hvide tavler og mørkt tømmer. De sprossede vinduer er hvide. Den flotte hoveddør og skotterne ved vinduerne er grønne, og de peger samtidig i retning af ejendommens interessante historie, for som lystejeendom for en af datidens store forretningsmænd, var der behov for, at ejendommen kunne lukkes behørigt af i de perioder, hvor andre forehavender stod i vejen for Wilhelm Hansens passion.

Stråtaget er fra 2021, men ellers er mange af de talrige og specielle detaljer i huset oprindelige. I midten af huset er der en stor stue med brændeovn og blotlagte, sirligt snedkererede bjælker under lofterne. Lysindfaldet er fremragende. I den østlige del af huset råder man videre over to værelser og et mellemværelse med brændeovn. Det ene af soveværelserne er forsynet med et badeværelse, mens den modsatte del af huset indeholder et rummeligt køkken, et tredje værelse og et badeværelse.

Til ejendommen knytter sig slutteligt et fortræffeligt anneks med loft til kip og stengulv samt en dobbeltgarage.

Adresse: Engebækvej 2, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001188
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Ikast-Brande
Matr.nr.: 3e Sandfeld, Brande m.fl.
BFE-nr.: 9513974 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.489.000,00
Grundværdi: 1.319.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.191.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.055.200,00

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

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab, opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, emhætte, 3 indbygningsovne, keramisk kogeplade.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej, dog med følgende undtagelser:
Følgende løsøre medfølger ikke i handel: Kunst/malerier, trofæer/opsatser, to skrivebordslamper, spisestel Krogh, Kähler lampe, private tøjgenstande

Arealer*

Grundareal udgør:	110202 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	150 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	25 m ²
-heraf Garage	25 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
14.1.1870 Dok om vandopstemming vedr ikke 5G
20.7.1961 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2L
20.7.1961 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2L
20.7.1961 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2L Rettelig lysningsnr. 20.07.1961 6620
20.7.1961 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2L
20.7.1961 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2L
20.7.1961 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2L
12.9.1963 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 2L,5G
12.9.1963 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 2L,5G
12.9.1963 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 2L,5G Rettelig lysningsnr. 12.09.1963 5421

Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Planstrategi 2019 - Attraktive midtbyer i Ikast og Brande
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Planstrategi 2019 og Agenda 21-Strategi
- Plan - Planstrategi 2019 - Attraktive midtbyer i Ikast og Brande
- Plan - Planstrategi for Herning Kommuneplan 2025 - 2036

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 3.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er fredskov på ejendommen.

Der er beskyttet natur, skovbyggelinjer samt sø- og åbeskyttelseslinjer på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Engebækvej 2, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001188
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om 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: Engebækvej 2, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001188
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.075,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 9.602,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 11.344,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.497,50	I alt
Skorstensfejning	kr. 478,06	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 65,38	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.062,06	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.317 md./ 471.807 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.423 md./ 377.074 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: 25.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Engebækvej 2, 7330 Brande
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 30001188
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 25.3.2025

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:

Servitutter - Fortsat fra side 2.

12.9.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2L,5G
12.9.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2L,5G
12.9.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2L,5G
12.9.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2L,5G
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G Rettelig lysningsnr. 20.12.1969 9924
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G
20.12.1969 Dok om byggelinier mv, Vedr 2L,5G
28.5.2003 Dok om egekrat m.v.
28.5.2003 Dok om egekrat m.v.