



REAL

Gyvelvej 48, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	1.648.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.658	Grund m2	876
Byggear	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **724027**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025



Beskrivelse:

På en fredelig og børnevenlig beliggenhed i én af Brammings lukkede lommer finder du denne skønne villa på Gyvelvej 48. Her bor du tæt på stisystemer, legepladsen lige rundt om hjørnet og med nem adgang til hverdagens nødvendigheder som skole, indkøb og institutioner.

Ejendommen byder på 116 veldisponerede kvadratmeter, der passer perfekt til den moderne børnefamilie. Planløsningen rummer to store børneværelser og et rummeligt soveværelse – alle med gode indretningsmuligheder og et behageligt lysindfald. Badeværelset er praktisk indrettet og suppleres af et stort og funktionelt bryggers med god plads til hverdagens gøremål.

Boligens hjerte er uden tvivl det åbne køkken/alrum og stue-miljø, som samler familien i én stor og indbydende helhed. Her er plads til både madlavning, samvær og hygge, og fra spiseområdet er der direkte adgang til den sydvestvendte have, som indbyder til solrige eftermiddage og hyggelige aftener på terrassen.

Til ejendommen hører desuden en garage, som fungerer super til opbevaring.

Alt i alt en skøn bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familielivet i Bramming.

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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Område



Område

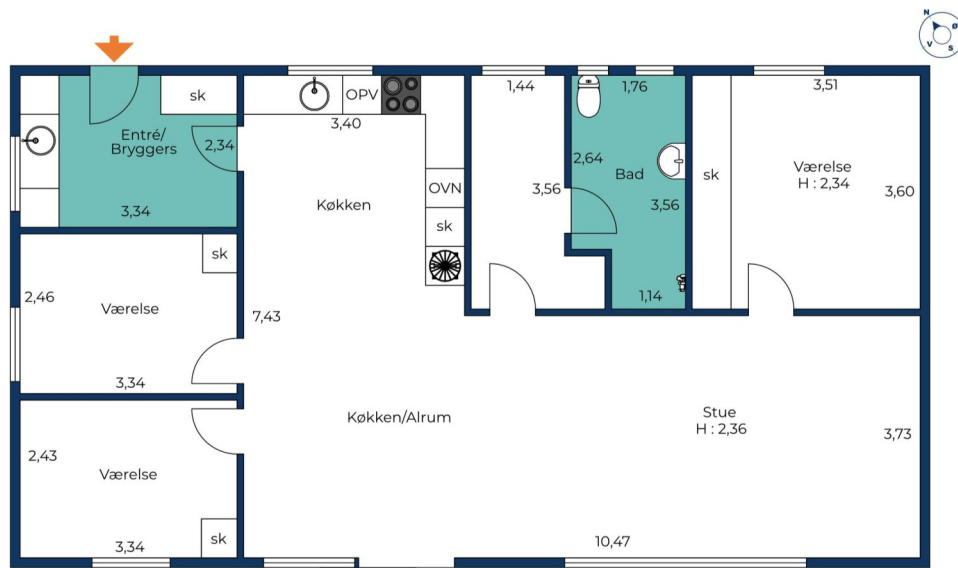


Område

Adresse: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

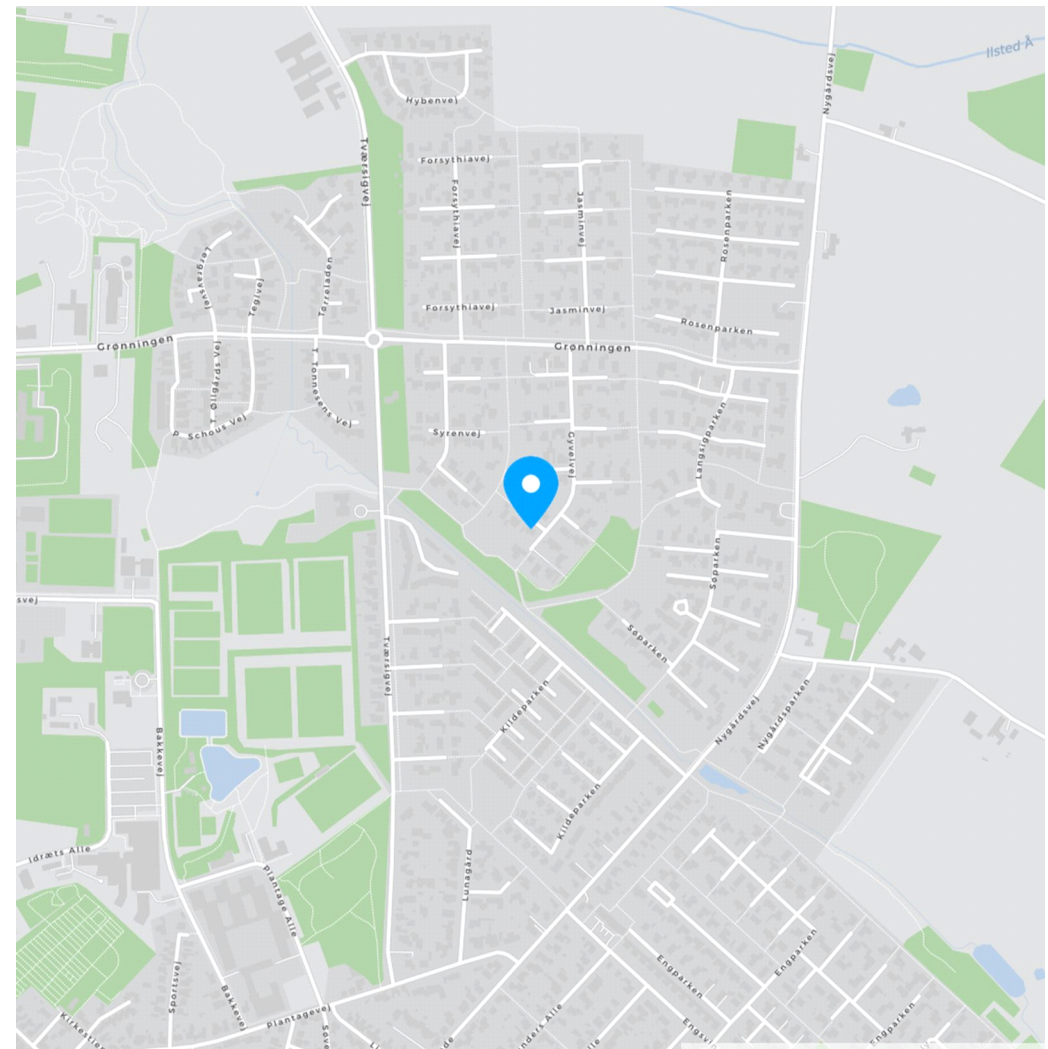
Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 add Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.:	5046265
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Arealer*

Grundareal:	876 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.333.000 kr.
Grundværdi:	537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.066.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	429.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.08.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 21.02.1978 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 19.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 22.10.2004 - Dok om færdselsret mv
Nr. 1 lyst d. 02.08.1977 lbnr. 925765-47 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 47_L_681
Nr. 2 lyst d. 21.02.1978 lbnr. 925766-47 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 19.05.1993 lbnr. 3752-47 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 47_C_14
Nr. 4 lyst d. 22.10.2004 lbnr. 13485-47 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: 9676 620 891

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.048 Forbrug: 19,70 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Det angivne beløb i salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

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.

BBR-afvigelser:

Overdækket terrasse er ikke registreret på BBR-meddelelsen:



Adresse: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse, ansl.
Grundejerforening, ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.439
4.253
5.496
3.112
100
1.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

1.648.000
9.369
11.750
1.669.119

I alt

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.

Ejerudgift i alt 1 år

19.900

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: Gyvelvej 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 724027
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 16.08.2025

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:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

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 Grønningen Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!