

REAL



## Forsythiavej 20, 6740 Bramming

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.568</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>897</b>
Byggeår/ombygget	<b>1979/1988</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **72400011**

**RealMæglerne** Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 75159702 / [www.realmaeglerne.dk/bramming](http://www.realmaeglerne.dk/bramming)

## 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: Forsythiavej 20, 6740 Bramming  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 72400011  
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 25.05.2026



### FAMILIEVILLA FOR ENDEN AF LUKKET LOMME

Velkommen til Forsythiavej 20 i Bramming – en indbydende og familievenlig bolig beliggende for enden af en lukket lomme, hvor tryghed og ro går hånd i hånd med nem adgang til hverdagens faciliteter. Fra området fører stisystemer dig sikkert rundt til skole, indkøb og fritidsaktiviteter – ideelt for både børn og voksne.

Boligen rummer 140 veludnyttede kvadratmeter og byder på en god planløsning, der passer perfekt til familielivet. I stueplan finder du hjemmets naturlige samlingspunkt – det lyse og åbne køkken/alrum i forbindelse med stuemiljøet, hvor der er god plads til både hverdag og gæster. Derudover indeholder stueplan et badeværelse, et praktisk bryggers samt et værelse, der kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse.

På førstesalen venter hele fire gode og regulære værelser, som giver masser af muligheder for både børnefamilien eller dem, der har behov for ekstra plads til hobby eller hjemmearbejde.

Udendørs får du skønne omgivelser med god plads til leg og aktiviteter. Haven indbyder til både boldspil, afslapning og hyggelige stunder – her er plads til hele familien.

En velbeliggende og rummelig bolig i et trygt kvarter – perfekt til dig, der ønsker både fredelige omgivelser og nærhed til det hele.

#### 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: Forsythiavej 20, 6740 Bramming  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 72400011  
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 25.05.2026

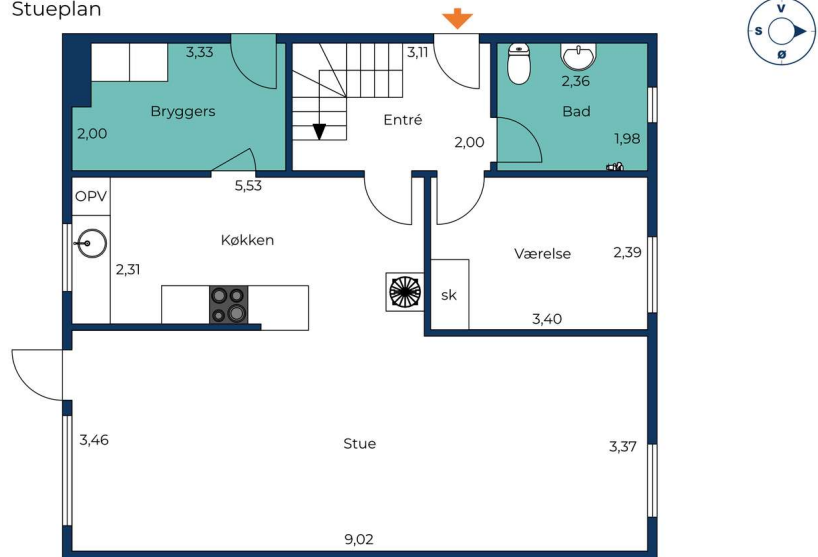


Adresse: Forsythiavej 20, 6740 Bramming  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 72400011  
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 25.05.2026

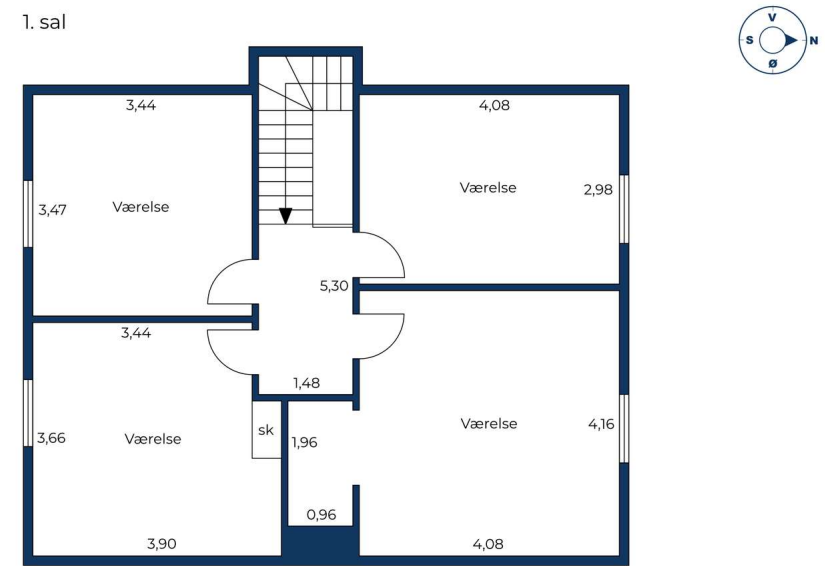
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Forsythiavej 20, 6740 Bramming  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 72400011  
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Esbjerg  
Matr.nr.: 1agk Bramming Hgd., Bramming  
BFE-nr.: 5046349  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1979/1988

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.525.000  
Grundværdi: 509.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.220.000  
Grundlag for grundskyld: 407.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 897 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 36 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.03.1978 - Lokalplan nr. 102  
- Nr. 2: 19.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 21-040-370 - Boligområde omkring Grønningen  
Lokalplan 102 - Boligområde i Bramming By

Tilbehør:

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

Køleskab (Wasco), Ovn (Voss), Opvaskemaskine (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Forsythiavej 20, 6740 Bramming  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 72400011  
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 25.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.222	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.031	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	1.512.350
Rottebekæmpelse	kr.	79			
Husforsikring	kr.	4.963	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	kr.	18.816			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.586 md. / 79.037 år v/26,91 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Forsythiavej 20, 6740 Bramming  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 72400011  
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 25.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 993.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 111.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Grønningen Nord  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 tilfreds-hedsmålinger.

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!