



REAL

Lunagård 3, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	2.198.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.853	Grund m2	875
Byggeår/ombygget	1971/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **724032**

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: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

På **Lunagård 3** finder du en rummelig og indflytningsklar familievilla på hele 152 kvm – beliggende på én af Brammings absolut mest centrale adresser. Her får du en bolig, der både er gennemgribende renoveret i 2009 og placeret i gåafstand til skole, indkøb, fritidscenter, grønne områder samt resten af byens faciliteter.

Boligen er optimalt indrettet til den moderne børnefamilie:

Børneafdelingen rummer tre gode værelser samt et lyst og stilfuldt badeværelse.

Forældreafdelingen byder på et stort soveværelse med eget badeværelse – ligeledes moderniseret i 2009.

Husets naturlige samlingspunkt er uden tvivl det store, åbne køkken/alrum og stue, hvor der er plads til både hverdag og festlige stunder med familie og venner. Fra alrummet er der direkte udgang til en solvendt og helt ugeneret have, der inviterer til afslapning og udeliv.

Der er gulvvarme i størstedelen af boligen (undtagen børneværelserne), hvilket giver en behagelig komfort året rundt. Tag og vinduer er udskiftet i 2009, og til huset hører desuden en god carport.

Kort sagt: En moderne, indbydende og veldisponeret villa på en beliggenhed, der sjældent udbydes!

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: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025



Adresse: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025



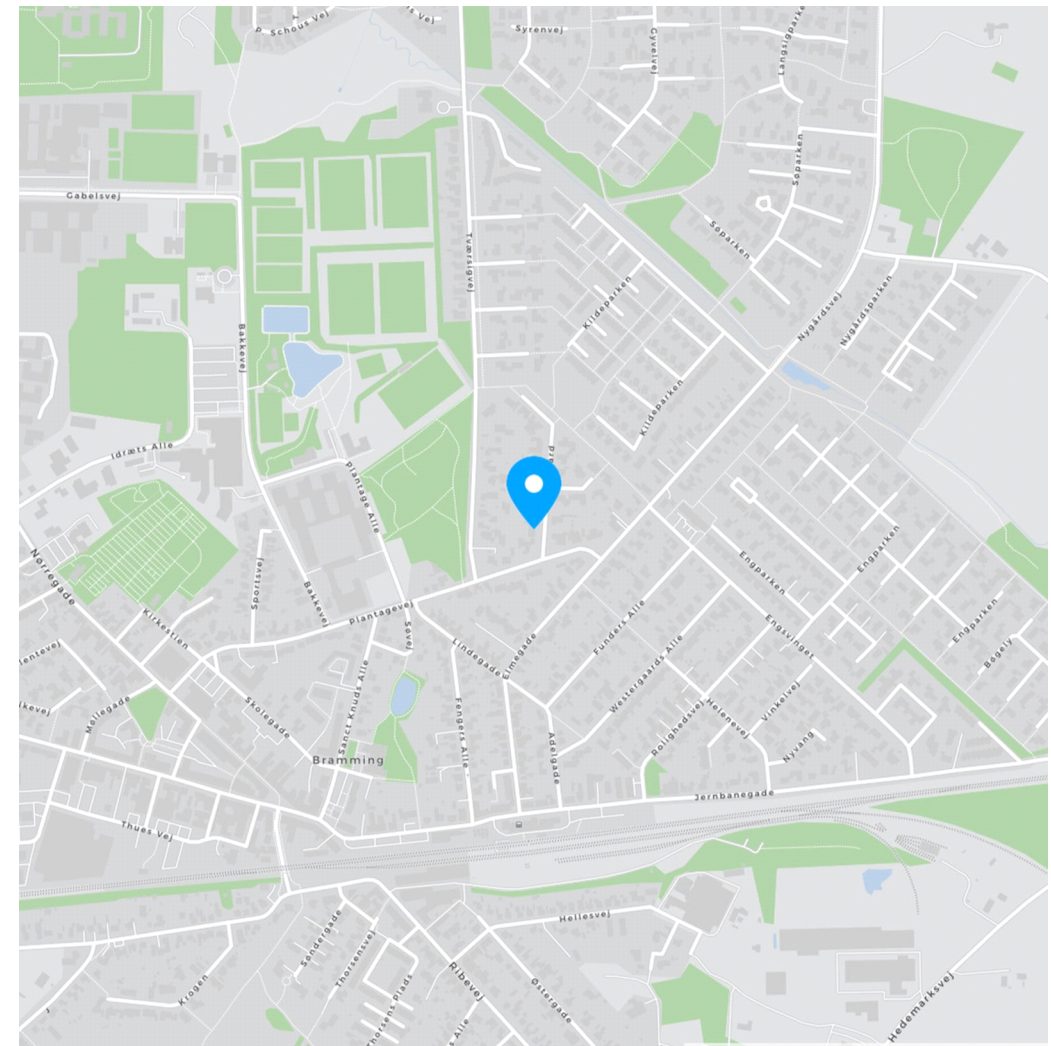
Adresse: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025



REAL





Adresse: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 zc Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.:	5047158
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.861.000 kr.
Grundværdi:	602.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.488.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	481.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	875 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	22 m ²
Udhus:	19 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod bølgeaternit
til tagdækning
Nr. 2 lyst d. 19.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Tilbehør:

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

Køleskab, Køle/frysescab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 914 617 7317

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 17,88 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 17.802,88

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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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:

Skur (ca. 6 kvm jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret i BBR-meddelelsen.



Adresse: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.593
4.768
6.696
3.112
73

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

2.198.000
9.257
15.050
2.222.307

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

22.242

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: Lunagård 3, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724032
Ejerudgift/md.: kr. 1.853

Dato: 17.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.562.515	1.562.515	1.562.358	DKK	4	103.900	28,75	4,75			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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!