



REAL

Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	288
Kontantpris	2.848.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.020	Grund m2	2.641
Byggear	1994	Energimærke	C

Sagsnr. **724019**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 75159702 / www.realmæglerne.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: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Vardevej 2B finder du en ejendom, der skiller sig ud – både i størrelse, kvalitet og beliggenhed. Denne rummelige villa er opført i 1994 og byder på hele **288 kvadratmeter** bolig med plads til hele familien – og mere til.

Boligen rummer **fem store og lyse værelser**, som let kan tilpasses både børnefamilien, hjemmearbejdspladsen eller gæsteværelser. Husets hjerte er det **store og åbne køkken/alrum og stue**, hvor lys, luft og god plads skaber ideelle rammer for hverdag og samvær.

Ejendommen er placeret på en **skøn grund på hele 2.600 kvadratmeter**, omgivet af grønne omgivelser, der indbyder til udeliv, leg og afslapning.

Prikken over i'et er den **150 kvadratmeter store garage/værksted**, som giver gode muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter eller til dig der har lyst til at skruer i biler – alt sammen i en velholdt og funktionel ramme.

Vardevej 2B er en ejendom med plads til livet – både inde og ude. Her får du en sjælden kombination af god plads, moderne komfort og skøn beliggenhed, kun en kort afstand fra Brammings faciliteter og byliv.

Book en fremvisning og oplev det hele med egne øjne!

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.

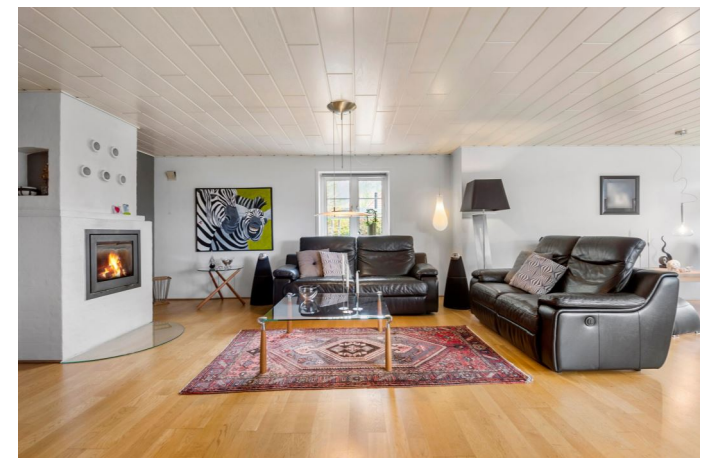
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



REAL



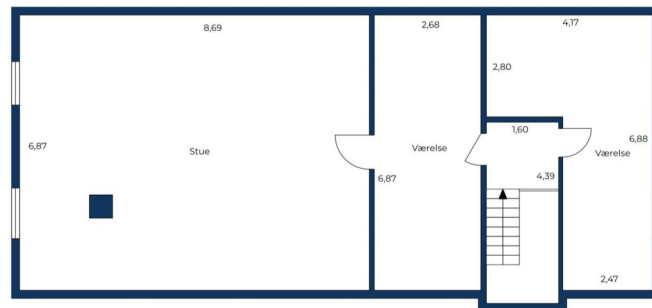
REAL

Adresse: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



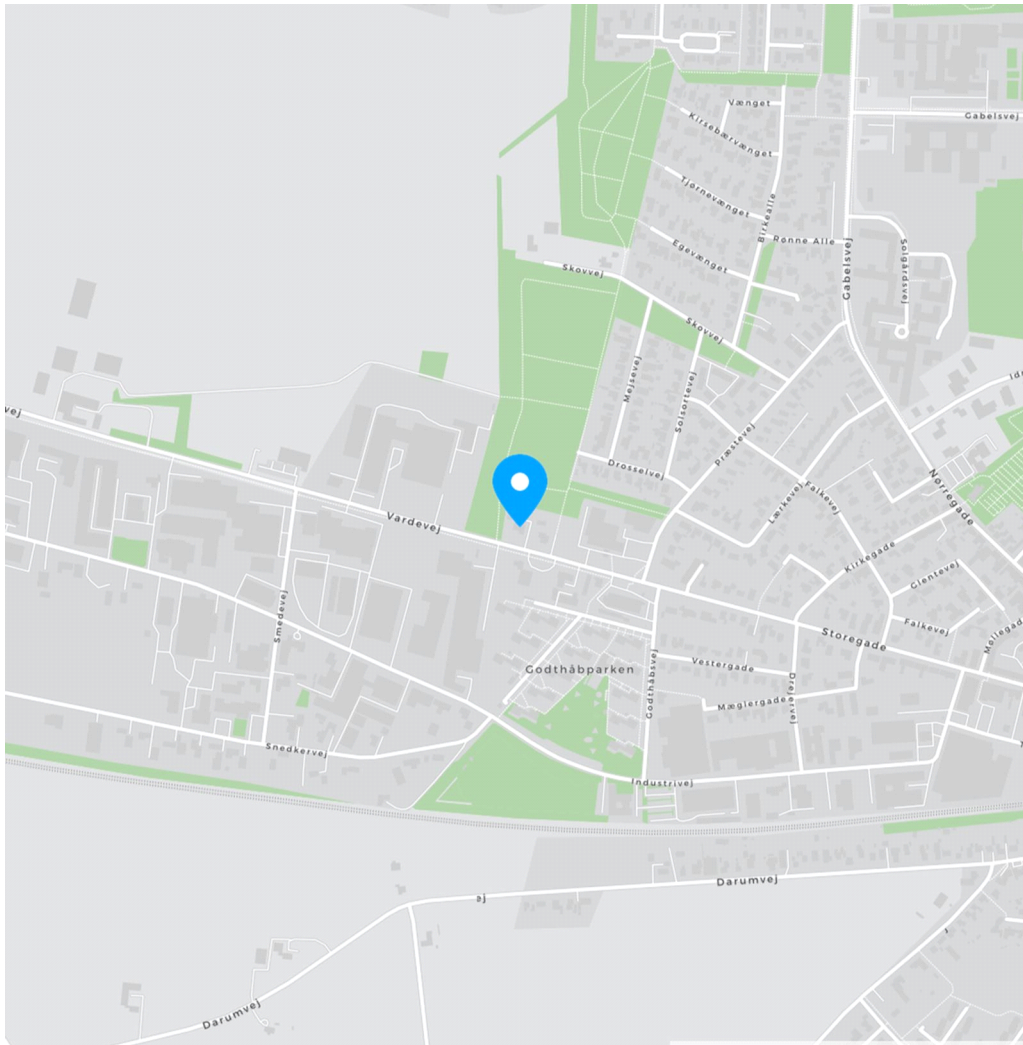
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	4 n Tømmerby By, Bramming
BFE-nr.:	5048418
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.051.000 kr.
Grundværdi:	1.150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.240.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	920.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.641 m ²
- heraf vej	238 m ²
Boligareal i alt:	288 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	150 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. 26.04.1935 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 23.01.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 12.06.1964 - Dok om adgangsbe grænsning mv
Nr. 4 lyst d. 11.10.1988 - Lokalplan nr. 01.41.29
Nr. 5 lyst d. 29.03.1989 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine (Siemens)
Køleskab (Electrolux)
Komfur (ASKO)
Emhætte (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 60.900 Forbrug: 2.415,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ang. ejendommens pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil

Beskyttelse:

Jf. ejendomsdatarapporten er der beskyttet sten- eller jorddiger på ejendommen. Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.



Adresse: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.528	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.848.000
Grundskyld	kr.	9.108	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.533	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.873.450
Skorstensfejning	kr.	833	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.	123			

Ejerudgift i alt 1 år

36.238

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.276 md./ 183.312 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.359 md./ 148.309 år v/25,40%
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: Vardevej 2B, Tømmerby, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.848.000

Sagsnr.: 724019
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

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:

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.400.000	2.429.690	2.411.476	DKK	2,26	114.401	19,25	3,48			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!