



REAL

Lergravsvej 12, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	2.100.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.924	Grund m ²	803
Byggeår/ombygget	1986/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **72400042**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lergravsvej 12, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 72400042
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 19.09.2026



Familievenlig villa på 144 m² – for enden af lukket lomme i skønne omgivelser

På Lergravsvej 12 får I en bolig, hvor beliggenheden virkelig er svær at slå. Her bor I for enden af en lukket lomme i et roligt og særdeles børnevenligt område – tæt på legeplads, sø og grønne omgivelser, mens områdets gode stisystemer binder jer sammen med hverdagens mange gøremål og byens faciliteter.

Villaen rummer 144 veldisponerede kvadratmeter og har en planløsning, der passer perfekt til familielivet. Her får I hele tre gode børneværelser samt et soveværelse, og med to badeværelser er der god plads til både store og små – også når morgenerne skal gå stærkt.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse køkken/alrum, hvor der er plads til madlavning, lektier og de små øjeblikke i hverdagen. Herfra fortsætter boligen videre til de rummelige stuer, som er opdelt i både spisestue og opholdsstue. Det giver masser af plads til både det store spisebord, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Udenfor fortsætter de gode rammer. Udearealerne er nemme og overkommelige at holde, samtidig med at haven ligger **100 % ugeneret**. Her kan børnene lege frit, mens de voksne nyder roen og privatlivet omkring boligen.

Lergravsvej 12 er kort sagt et rigtig godt bud på familiens næste hjem – med 144 m², fire værelser, to badeværelser, skønne opholdsrum og ikke mindst en beliggenhed, der er svær ikke at blive begejstret for.

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.

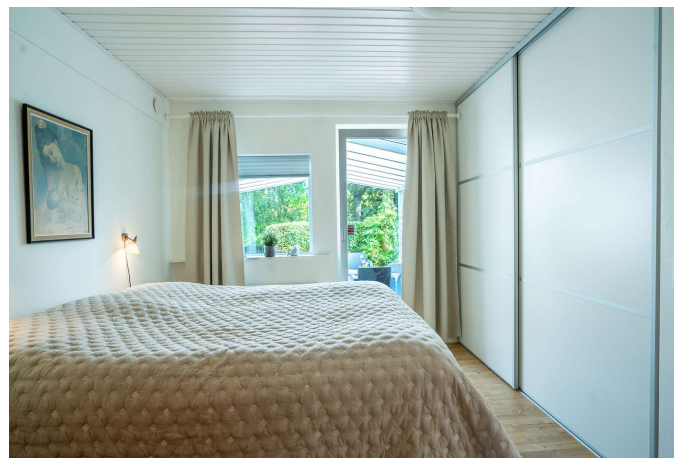
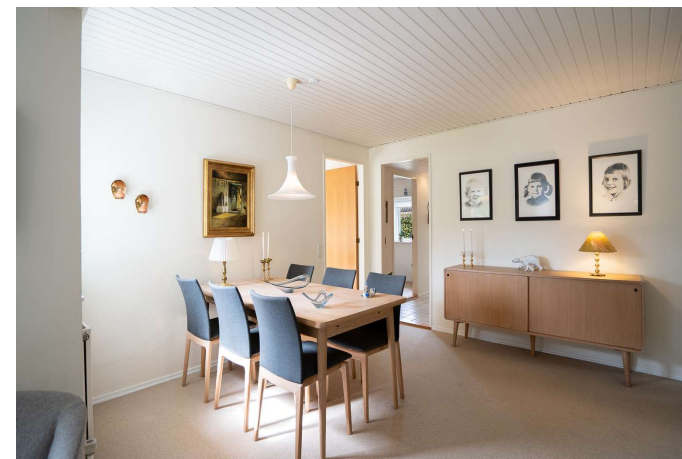
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

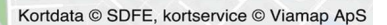
Adresse: Lergravsvej 12, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 72400042
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 19.09.2026



Dato: 19.09.2026



Adresse: Lergravsvej 12, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 72400042
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1ani Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.: 5046500
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1986/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.821.000
Grundværdi: 510.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.456.800
Grundlag for grundskyld: 408.000

Arealer**

Grundareal: 803 m²
Boligareal i alt: 144 m²

Øvrige arealer:
Indbygget carport: 20 m²
Udhus: 24 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 09.07.1984 - Lokalplan nr. 122
- Nr. 2: 02.10.1986 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
- Nr. 3: 19.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 21-040-360 - Boligområde omkring Høe Bæk
Lokalplan 122 - For et boligområde ved Grønningen, Tværsigvej i Bramming by

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lergravsvej 12, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 72400042
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 19.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: 605-5.003.814.294

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 56 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum 2025 udgjorde kr. 12.303,46

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Beskyttet natur

Iht. ejendomsdatarapporten findes der beskyttet natur på ejendommen i form af beskyttet vandløb, som kan give begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Adresse: Lergravsvej 12, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 72400042
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 19.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Kommunale ejendomsbidrag (renovation+rottebekæmpelse)
Grundejerforening
Husforsikring

kr. 7.430
kr. 4.039
kr. 2.712
kr. 1.000
kr. 7.911

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 2.100.000
kr. 14.450
kr. 6.500
kr. 2.120.950

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. 23.092

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.611 md. / 139.329 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.259 md. / 111.108 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Lergravsvej 12, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.100.000

Sagsnr.: 72400042
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 19.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.517.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.253.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Lergravsvej/Teglvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 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!