

REAL



Gabelsparken 54, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	2.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.566	Grund m ²	1.020
Byggeår	1976	Energimærke	C +

Sagsnr. **725202**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

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: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026



Indflytningsklar villa på god adresse

Velkommen til Gabelsparken 54 i Bramming – en skøn familievilla på 140 kvadratmeter, der er klar til at danne rammen om jeres nye hjem. Boligen er gennemgående moderniseret og renoveret, så I kan flytte direkte ind uden bekymringer.

Villaen byder på i alt fire rummelige værelser, der giver plads til både forældre, børn og eventuelle gæster. De to stilrene badeværelser er praktisk indrettet og sikrer, at der altid er god plads til familiens daglige rutiner.

Det centrale hjerte i hjemmet er det lækre køkken/alrum, hvor lyset strømmer ind gennem store vinduer og skaber en indbydende atmosfære. Her er der rig mulighed for både madlavning og hyggelige stunder med familie og venner.

Udearealerne er lette at vedligeholde og kræver minimal indsats, så I kan bruge tiden på det, der virkelig betyder noget. Haven er perfekt til både leg og afslapning, mens stisystemerne omkring ejendommen gør det nemt at komme til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter.

Gabelsparken 54 er beliggende i et roligt og familievenligt område, hvor tryghed og nærhed til hverdagens fornødenheder går hånd i hånd. Dette er boligen for jer, der ønsker en moderne og indflytningsklar villa i hjertet af 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.

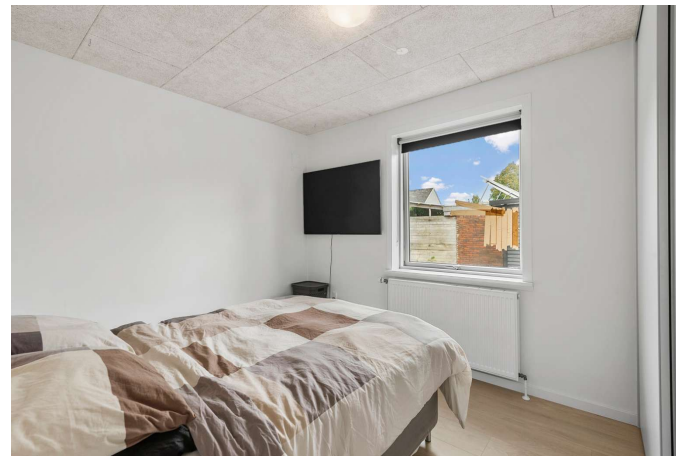
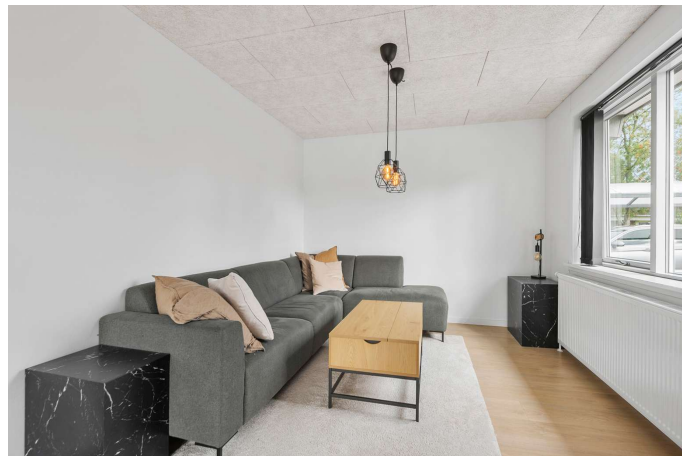
Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk



Adresse: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026



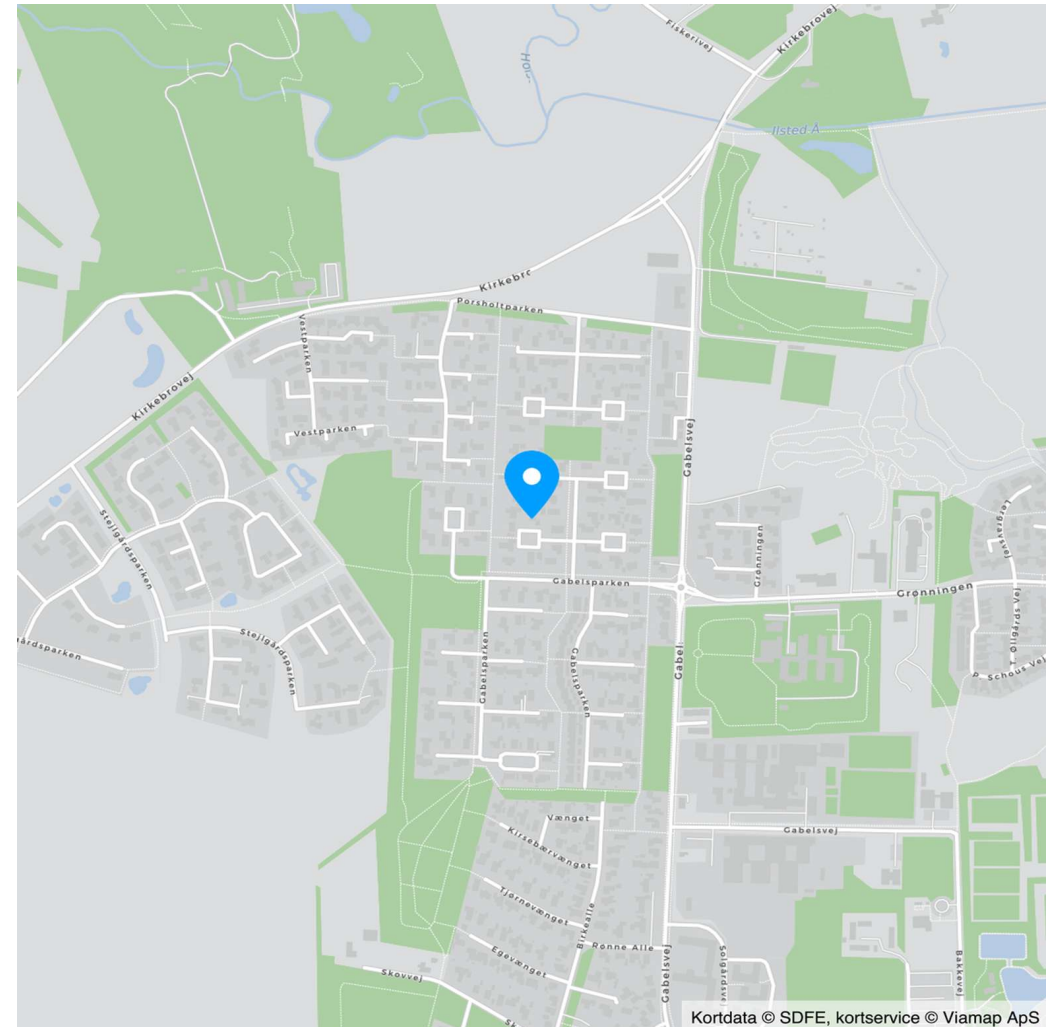
Adresse: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1yc Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.: 5046082
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.533.000
Grundværdi: 544.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.226.400
Grundlag for grundskyld: 435.200

Arealer**

Grundareal: 1.020 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Carport: 53 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: 31.07.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 19.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 21-030-030 - Område vest for Gabelsvej
Lokalplan D2 - Deklaration for boligområde omfattende Porsholtparken og del af Gabelsparken

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: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

BBR-afvigelser:

Udhus/skur er ikke registreret på BBR-meddelelsen

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2028 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.130 Forbrug: 73 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.255	Kontantpris	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr.	4.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.420.750
Rottebekæmpelse	kr.	59			
Husforsikring	kr.	4.058	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.792			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.152 md. / 157.827 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.488 md. / 125.857 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gabelsparken 54, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725202
Ejerudgift/md.: kr. 1.566

Dato: 14.04.2026

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.

Grundejerforening

Navn: Gabelsparkens Grundejerforening
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 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!