

REAL



Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	1.598.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.495	Grund m2	1.028
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **724022**

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: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til **Alsædtægten 21** – en rummelig og indflytningsklar villa på hele **295 etagemeter**, beliggende for enden af en stille og lukket lomme i det hyggelige og aktive lokalsamfund **Store Darum**. Her får du trygge rammer for familien, nærhed til naturen og en bolig med plads til både hverdag og hobby.

I Store Darum finder du skole op til 6. klasse, og herefter bringer skolebussen børnene trygt videre til Bramming. Byen er særligt kendt for sin **Børneby**, det stærke fællesskab og ikke mindst den korte afstand til **Vadehavet**, som gør området ekstra attraktivt. Byen har desuden for nyligt fået en **lokal købmand**, som gør hverdagen endnu nemmere.

Boligens indretning:

Boligen fordeler sig på tre velfungerende plan:

1. sal: Her finder du den oplagte værelsesafdeling med **fire gode værelser** samt et **badeværelse** – perfekt til børnefamilien.

Stueplan: Her samles hele familien i det store og åbne **køkken/alrum og stue** i ét, der indbyder til samvær og fællesskab. Et ekstra værelse/kontor giver fleksibilitet, og der er selvfølgelig også et gæstetoilet.

Kælder: En **sund og tør kælder** med **hele 103 m²**, som byder på et godt indeklima og mange anvendelsesmuligheder – oplagt til **hobbyrum, aktivitetsrum, værksted eller hjemmegym**.

Udearealer og stand:

Boligen er opført i **kvalitetsmaterialer**, og blandt andet er **taget udskiftet indenfor de seneste 10 år**. Udenfor venter en **dejlig have** med masser af plads til leg og udeliv – et lille paradis for både børn og voksne. Der er også en **carport**, så bilen står godt og sikkert.

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: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025



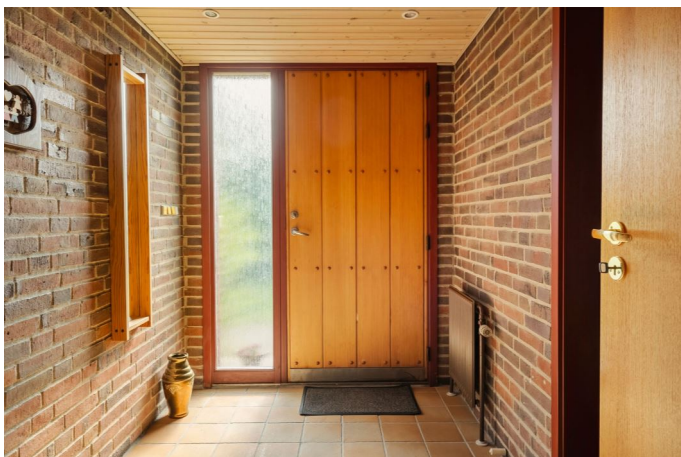
Køkken



Spisestue



Stue



Entre



Kælder

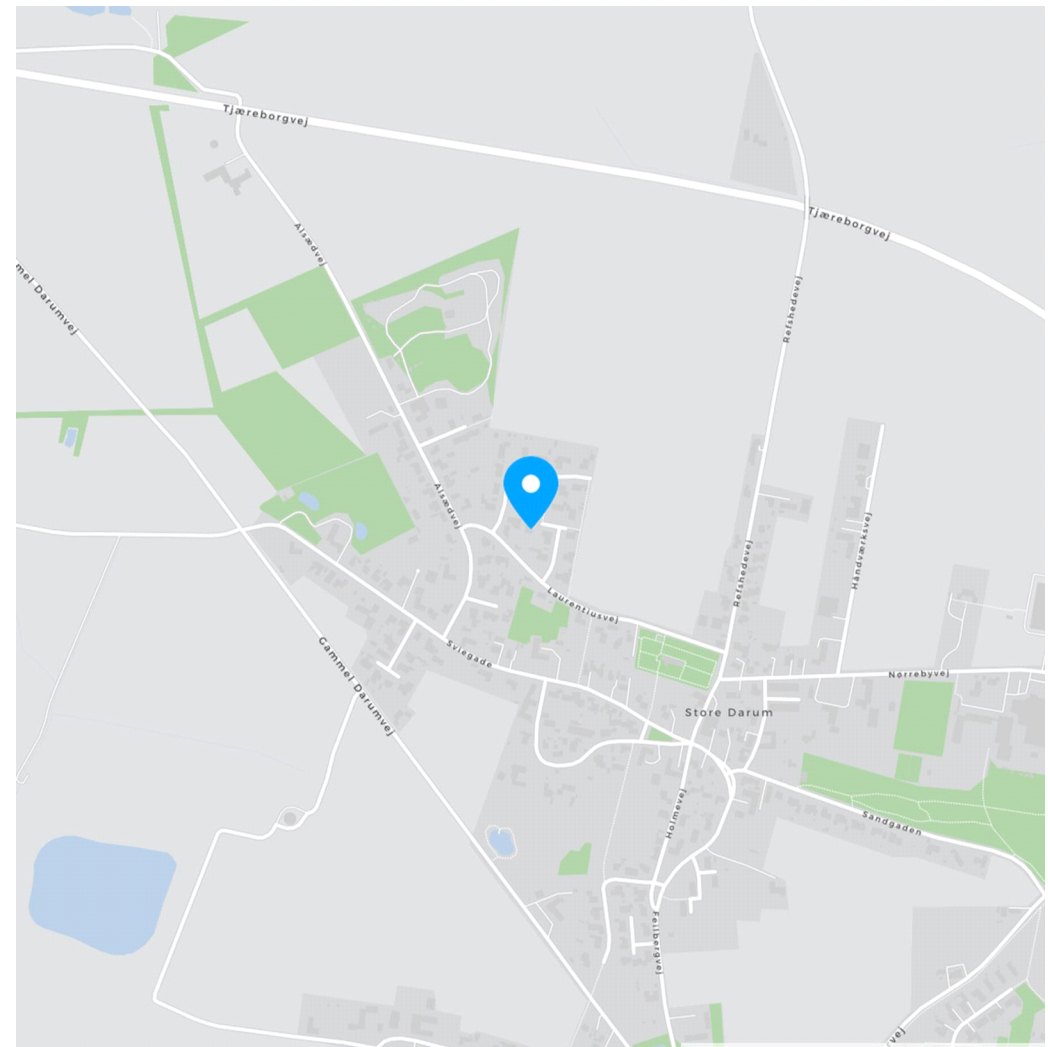


Soveværelse

Adresse: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025



Adresse: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	51 ar St. Darum By, Darum
BFE-nr.:	5050260
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.728.000 kr.
Grundværdi:	367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.382.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	293.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.028 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	103 m ²
Kælderareal:	103 m ²
Udnyttet tagetage:	89 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Carport	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.01.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 16.10.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 03.01.1975 - Dok om byggelinier mv, forbud mod bølgeaternit mv
Nr. 4 lyst d. 18.01.2008 - Lokalplan nr 04.80.07 - For bevaring af bygnings- og
landsbykvaliteter i St. Darum

Grundejerforening: Ja

Navn: Alsædtægtens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, 2 x Fryser, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: PO30000L9908317

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 2.013,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens 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:

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Olietank:

Der findes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten tømt og aflændet.



Adresse: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.050	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000
Grundskyld	kr.	2.907	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	2.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.112			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	1.621.213
Rottebekæmpelse	kr.	52			
Grundejerforening, ansl.	kr.	1.300			

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

17.935

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Alsædtægten 21, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 724022
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 31.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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!