

REAL



Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	192
Kontant	1.298.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.032	Grund m ²	1.380
Byggeår/ombygget	1956/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **72400018**

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: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026



Rummelig familievilla i Endrup

Velkommen til Bygaden 54 i hyggelige Endrup – en skøn og indflytningsklar bolig, hvor både rammerne og omgivelserne går op i en højere enhed. Her bosætter I jer i et attraktivt lokalsamfund med en varm og imødekommende stemning, omgivet af smuk natur, der indbyder til gåture, udeliv og ro i hverdagen.

Boligen rummer hele 192 veludnyttede kvadratmeter samt 40 kvadratmeter kælder og fremstår flot moderniseret og renoveret. Her er tale om en bolig, hvor I kan flytte direkte ind uden større projekter – og endda til en yderst attraktiv pris på kun 1.298.000 kr.

Indretningen er ideel til familien, da boligen naturligt kan opdeles i en forældre- og børneafdeling. På 1. salen finder I gode, rummelige børneværelser samt et badeværelse – perfekt til familiens yngste. Stueplan byder på en skøn voksenafdeling med eget badeværelse, hvilket giver en optimal hverdag med både plads og privatliv.

Hjemmets hjerte er det lyse og indbydende køkken/alrum, hvor der er god plads til både madlavning, samvær og hyggelige stunder med familie og venner.

Kælderen giver ekstra muligheder og er oplagt til opbevaring, hobbyrum eller måske et værksted.

Udendørs venter en stor grund, hvor børnene kan lege frit og trygt, mens de voksne kan nyde solen og de lange sommeraftener på terrassen i rolige omgivelser.

En rummelig, velholdt og indflytningsklar bolig i et skønt område – Bygaden 54 skal opleves!

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.

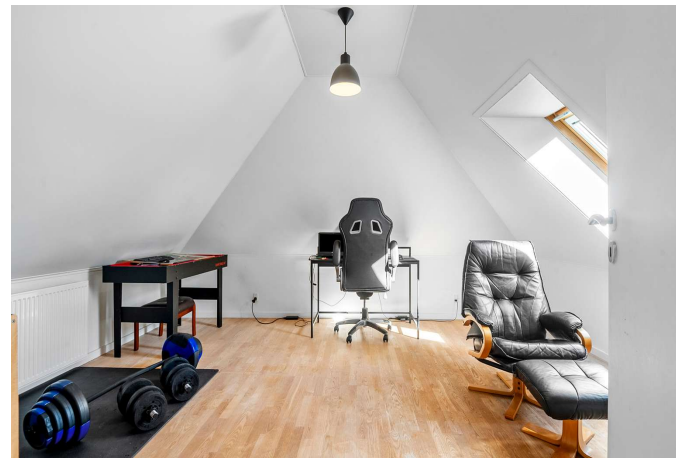
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026



Adresse: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026



REAL



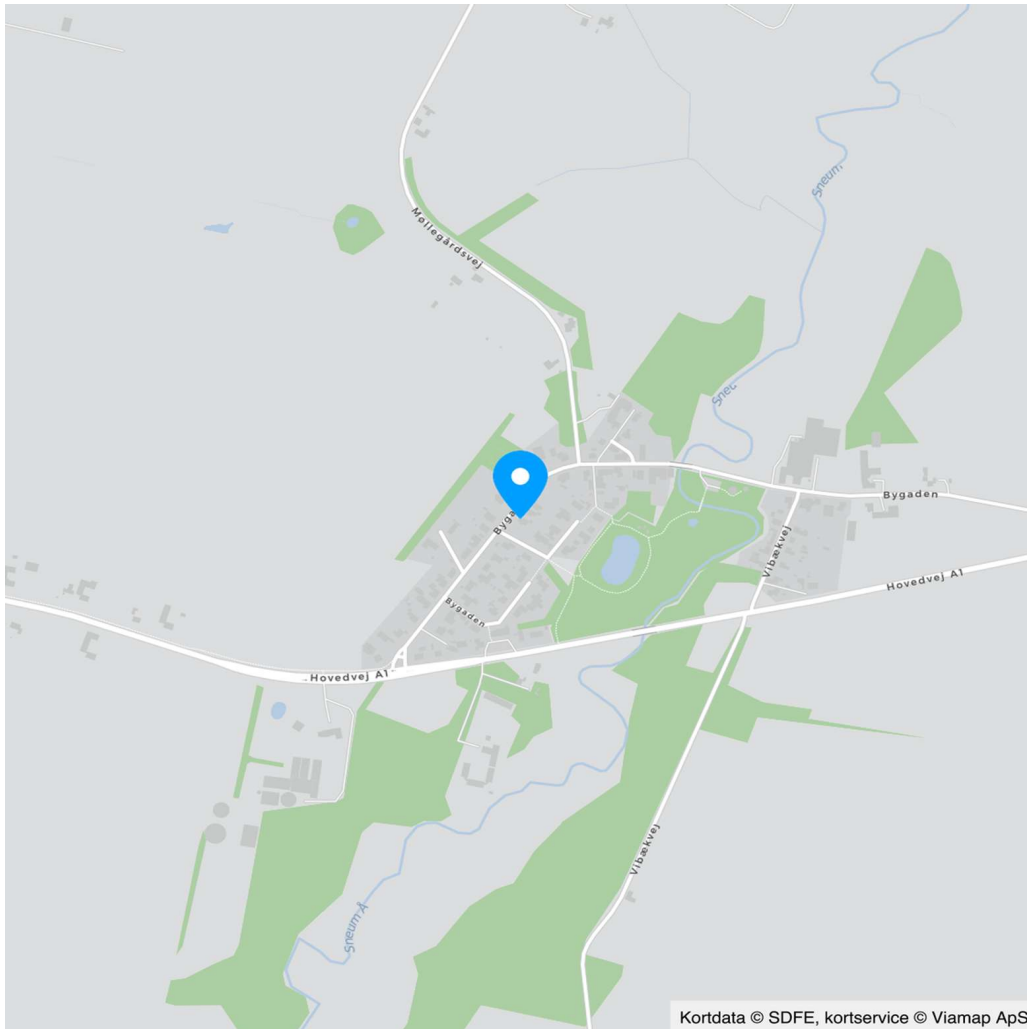
REAL



Adresse: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026





Adresse: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1dr Endrupholm Hgd., V. Nykirke m.fl.
BEF-nr.:	5129052, 5129053
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år:	1956/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.301.000
Grundværdi:	293.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.040.800
Grundlag for grundskyld:	234.400

Arealer**

Grundareal:	1.380 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	16 m ²

** 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 - Bygaden 54 (BEF-nr. 5129052)

- Nr. 1: 13.04.1938 - Dok om byggelinier mv 47_R_41

Servitutter - Bygaden 52 (BEF-nr. 5129053)

Ingen

Planer

Kommuneplan 20-020-010 - Endrup vest

Tilbehør:

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

Ovn (Samsung), Køleskab (Wasco), Komfur (Steady Heat), Emhætte (Wasco), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 1105744044

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug består af 4,3 ton træpiller og 869 kWh elektricitet

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.

BBR-afvigelser

Skur (ca 10 m²) er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.

Brændeovne

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.308	Kontantpris	kr.	1.298.000
Grundskyld	kr.	2.321	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.197	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.740	I alt	kr.	1.314.150
Rottebekæmpelse	kr.	77			
Husforsikring	kr.	11.736	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.	24.379			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.119 md. / 85.428 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.676 md. / 68.107 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: 08.04.2026

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: Bygaden 54, Endrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 72400018
Ejerudgift/md.: kr. 2.032

Dato: 28.04.2026

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

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!