

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	1.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.290	Grund m ²	755
Byggeår/ombygget	1931/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **724066**

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: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026



RENOVERET & MODERINSET FAMILIEVILLA I ST. DARUM

Velkommen til Sviegade 14 – en skøn og velindrettet bolig beliggende i naturrige og hyggelige St. Darum. Her får du et fantastisk lokalsamfund med trygge rammer og stærkt sammenhold, perfekt placeret mellem Bramming og Esbjerg, så du både har roen og naturen tæt på samt nem adgang til byens faciliteter. St. Darum byder ligeledes på en god skole, børnehave, dagpleje og indkøbsmulighed i form af købmand.

Boligen rummer i alt 134 veludnyttede kvadratmeter + 14 kvadratmeter disponible rum og byder på en indbydende og funktionel planløsning. Derudover har boligen indenfor de senere år gennemgået en større renovering, herunder funktionel tilbygning.

Her er blandt andet:

- Skiftet varmekilde til en varmepumpe
- Taget er skiftet
- Gulvvarme i stueplan

Stueetagen fremstår lys og rummelig med køkken/alrum og stue i naturlig og åben forbindelse. Her skabes et dejligt opholdsmiljø med plads til både hverdagsliv og gæster. Køkkenet ligger centralt i hjemmet og giver god mulighed for samvær, mens stuen indbyder til afslapning i hyggelige rammer.

Derudover rummer stueetagen et stort soveværelse samt endnu et stort disponiblet rum, som kan anvendes som børneværelse, kontor eller hobbyrum alt efter behov. Badeværelset er funktionelt indrettet, og det rummelige bryggers giver god plads til vaskefaciliteter og praktisk opbevaring – ideelt til den travle hverdag.

På 1. salen finder du 2 gode og rummelige værelser, samt et rummeligt badeværelse.

Haven er nyanlagt i 2024 og fremstår flot og overkommelig. Desuden findes et stort udhus samt praktisk værksted.

Her får du en velindrettet bolig i rolige og naturskønne omgivelser – perfekt til familien, parret eller dem, der ønsker god plads i et attraktivt lokalsamfund.

Kontakt os for en fremvisning og oplev selv charmen ved Sviegade 14.

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.

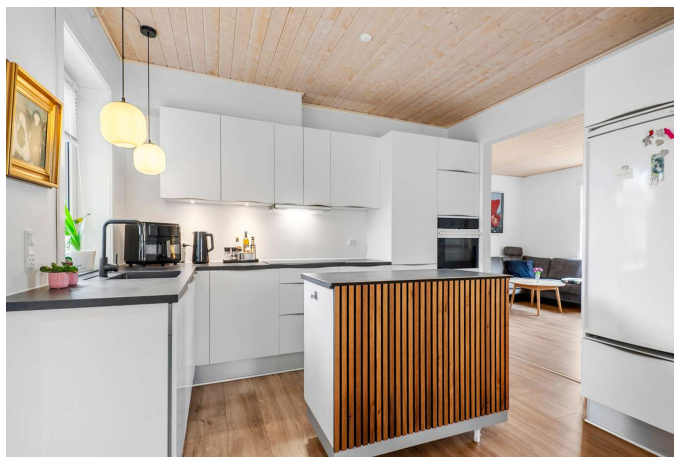
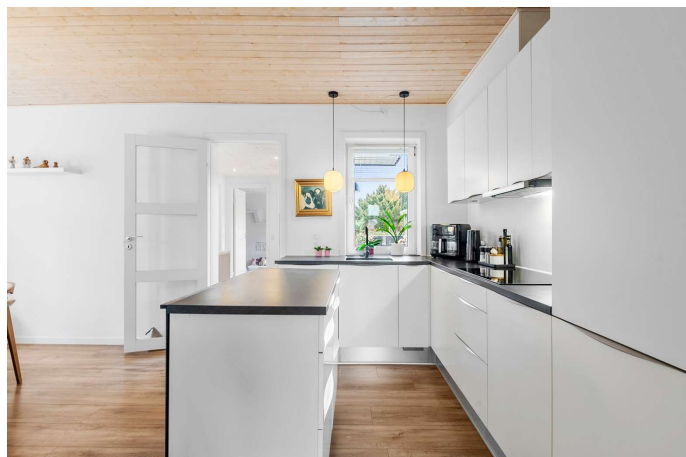
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026



Adresse: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026

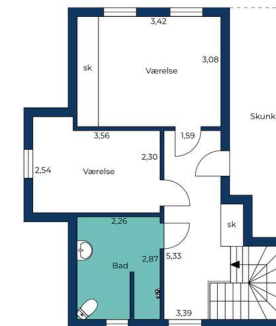
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2d St. Darum By, Darum
BFE-nr.:	5049321
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1931/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.076.000
Grundværdi:	318.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	860.800
Grundlag for grundskyld:	254.400

Arealer**

Grundareal:	755 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	14 m ²
Carport:	43 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

- Nr. 1: 18.01.2008 - Lokalplan nr 04.80.07

Planer

Kommuneplan 25-010-010 - St. Darum By Vest
Lokalplan 04.80.07 - Lokalplan for bevaring af bygnings- og landsbykvaliteter i St. Darum

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi grad 5.

Ejendommen er beliggende indenfor en gældende kirkebyggelinje.

Tilbehør:

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

, (Undersøges pt.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 119479592

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 12.185 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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:

- Den på BBR registreret indbygget garage, er inddraget som en del af beboelsen.
- Udhus (ca. 11 m²) er ikke godkendt og registreret i BBR-meddelelsen.
- Carport/udhus er på BBR registreret med 43m². Faktuelt udgør bygningen 2 udhuse med i alt 61m².



Adresse: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
 Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
 Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.390	Kontantpris	kr. 1.198.000
Grundskyld	kr.	2.519	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Rottebekæmpekse	kr.	82	I alt	kr. 1.215.117
Husforsikring	kr.	5.865	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. 15.477		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.420 md. / 77.043 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.173 md. / 62.078 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Sviegade 14, St Darum, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 724066
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 24.02.2026

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 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 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!