



REAL

Lunagård 22, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	216
Kontantpris	2.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.932	Grund m2	968
Byggeår/ombygget	1970/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **724034**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

Salgsopstilling

RealMæglerne Bramming ApS

CVR-nr. 44033550

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming

Tlf. 75159702 / 6740@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/bramming

REAL

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: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

På én af Brammings mest eftertragtede adresser finder du denne flotte villa på **hele 216 m²**. Beliggenheden på Lunagård er noget ganske særligt – her er du placeret **midt i byen**, men samtidig omgivet af trygge og rolige rammer. Med det veludbyggede stisystem kan både børn og voksne nemt komme rundt til alt, hvad hverdagen kræver: skole, daginstitutioner, fritidscenter, banegård, indkøb og grønne områder. Her bor du med andre ord både centralt og praktisk, uden at gå på kompromis med privatliv og ro.

Boligen er gennemtænkt og indrettet, så den imødekommer den moderne families behov for både fællesskab og privatliv.

Børneafdelingen er placeret for sig selv og byder på tre store og lyse værelser samt et badeværelse i tilknytning – perfekt til familiens børn eller teenagere, der får deres helt egen afdeling.

Forældreafdelingen ligger separat og giver de voksne mulighed for ro og privatliv. Her finder du et stort soveværelse, et praktisk kontor samt et eget badeværelse. Kontoret kan med fordel også anvendes som gæsteværelse eller hobbyrum.

Boligens hjerterum er uden tvivl det åbne køkken/alrum. Her mødes familien på tværs af hverdagsaktiviteter – børnene kan lege eller lave lektier, mens de voksne laver mad i det moderne og funktionelle køkken. Rummet er lyst, indbydende og har plads til både det store spisebord og hyggelig sofakrog.

Villaens indretning gør det nemt at samle hele familien, men samtidig giver den også plads til at trække sig tilbage – en balance, der er helt ideel i en travl hverdag.

Udearealerne fuldender helheden. Her får du både en **østvendt terrasse**, hvor morgensolen kan nydes til dagens første kop kaffe, og en **vestvendt terrasse**, hvor aftensolen kaster et gyldent lys over middage og hyggelige stunder. Haven er overskuelig og nem at holde, men samtidig med masser af muligheder for leg, afslapning og udeliv.

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.

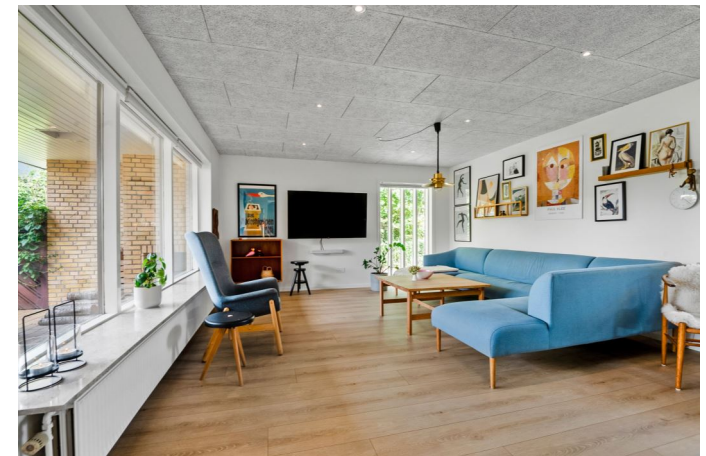
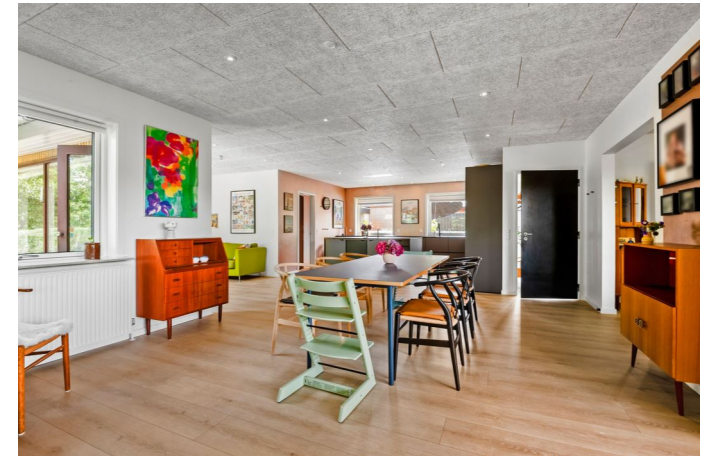
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025



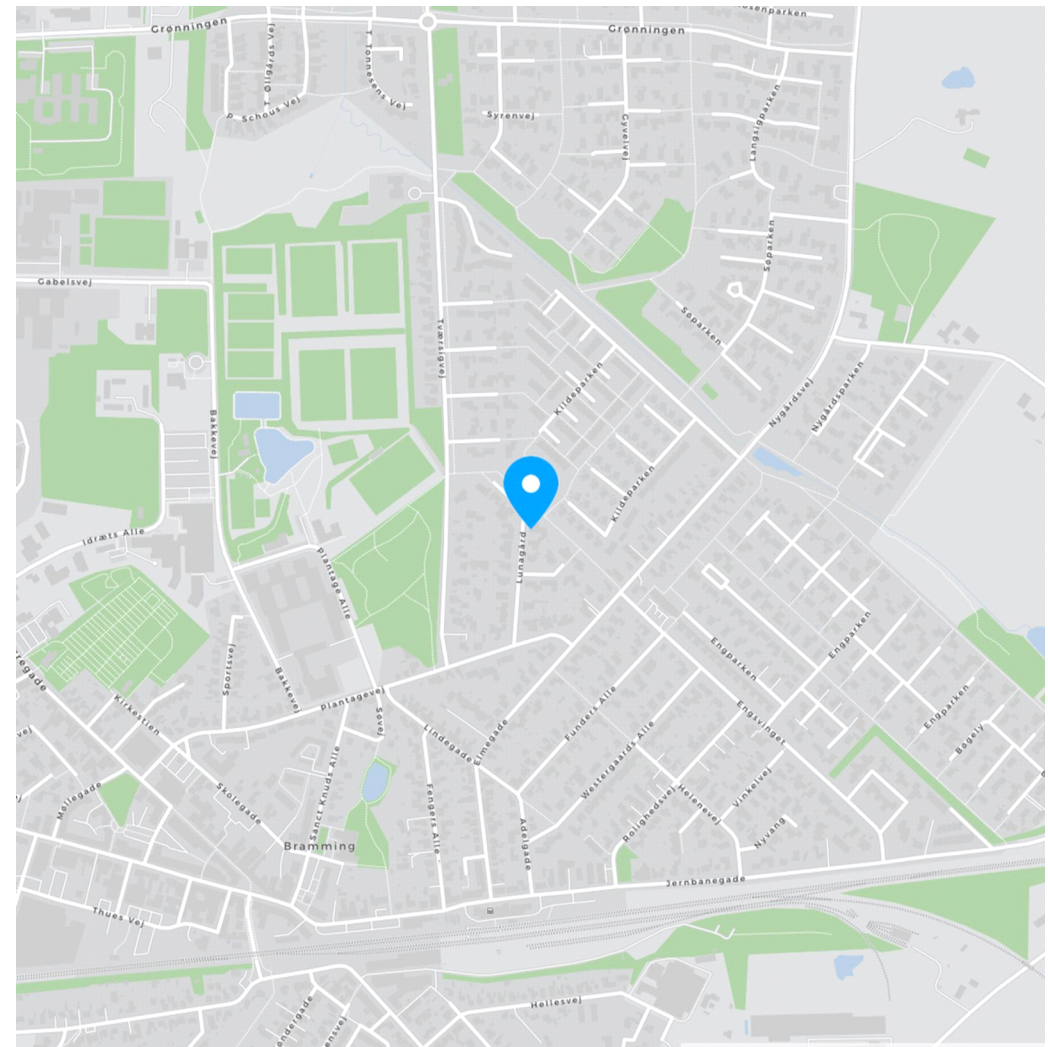
Adresse: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025



REAL



Adresse: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 xz Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.:	5047127
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/1978

Arealer*

Grundareal:	968 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	48 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.136.000 kr.
Grundværdi:	529.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.708.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	423.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod bølgeeternit til tagdækning
Nr. 2 lyst d. 19.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Lokalplaner:

Byplanvedtægt nr. 6 - For et boligområde ved Lunagård
Nr. 1 lyst d. 13.09.1969 lbnr. 926795-47 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod bølgeeternit til tagdækning Filnavn: 47_L_460
Nr. 2 lyst d. 19.05.1993 lbnr. 3752-47 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 47_C_14

Tilbehør:

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

køleskab Siemens
Ovne (2) Siemens
Indbygget kaffemaskine Siemens
Opvaskemaskine AEG
Kogeplade Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 908 870 7351

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 salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.700 Forbrug: 39,07 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 29.646,18

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.

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.715	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.190	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.934
Husforsikring	kr.	6.540	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.525.784
Skorstensfejning	kr.	525	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	99			
Ejerudgift i alt 1 år		23.181			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.465 md./ 161.577 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.739 md./ 128.871 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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lunagård 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 724034
Ejerudgift/md.: kr. 1.932

Dato: 17.12.2025

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.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.785.761	1.830.970	1.818.029	DKK	1,01	94.915	25,50	3,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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!