

REAL



Tjørnevænget 6, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	2.198.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.625	Grund m ²	887
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **72400020**

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: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026



Indflytningsklar ét-plans villa på lukket vej

På en af byens absolut bedste beliggenheder finder du denne flotte og indflytningsklare villa, som ligger tæt på skole, indkøb, skov og hverdagens øvrige fornødenheder. Her får du en bolig, hvor både beliggenhed, planløsning og modernisering går op i en højere enhed.

Boligen rummer 134 veludnyttede kvadratmeter og byder på et lækkert og lyst køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsmiljøet. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og skaber en skøn atmosfære i hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er god plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner.

Huset indeholder desuden 4 gode værelser, som giver plads til både børnefamilien, hjemmekontoret eller gæsteværelser. Derudover får du et rummeligt badeværelse samt et praktisk gæstetoilet.

Bryggerset er både funktionelt og rummeligt med god plads til vaskefaciliteter og masser af opbevaringsplads, mens entréen byder gæster velkommen med god plads til sko og overtøj.

Boligen er løbende renoveret og moderniseret, så den i dag fremstår lys, moderne og helt indflytningsklar. Blandt de store forbedringer kan nævnes nyt tag samt udskiftning af vinduer, hvilket betyder, at de store vedligeholdelsesposter allerede er taget hånd om.

Udendørs venter nogle skønne og overskuelige udearealer, som er nemme at holde og samtidig giver gode muligheder for at nyde udelivet. Her finder du blandt andet et hyggeligt overdækket område, hvor sommeraftenerne kan forlænges i læ og hyggelige omgivelser. Til boligen hører desuden både carport og praktisk redskabsrum med god plads til opbevaring.

Her får du en attraktiv bolig i rolige og familievenlige omgivelser – klar til nye ejere, der ønsker en moderne hverdag i skønne rammer.

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: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026



Adresse: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026



Adresse: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

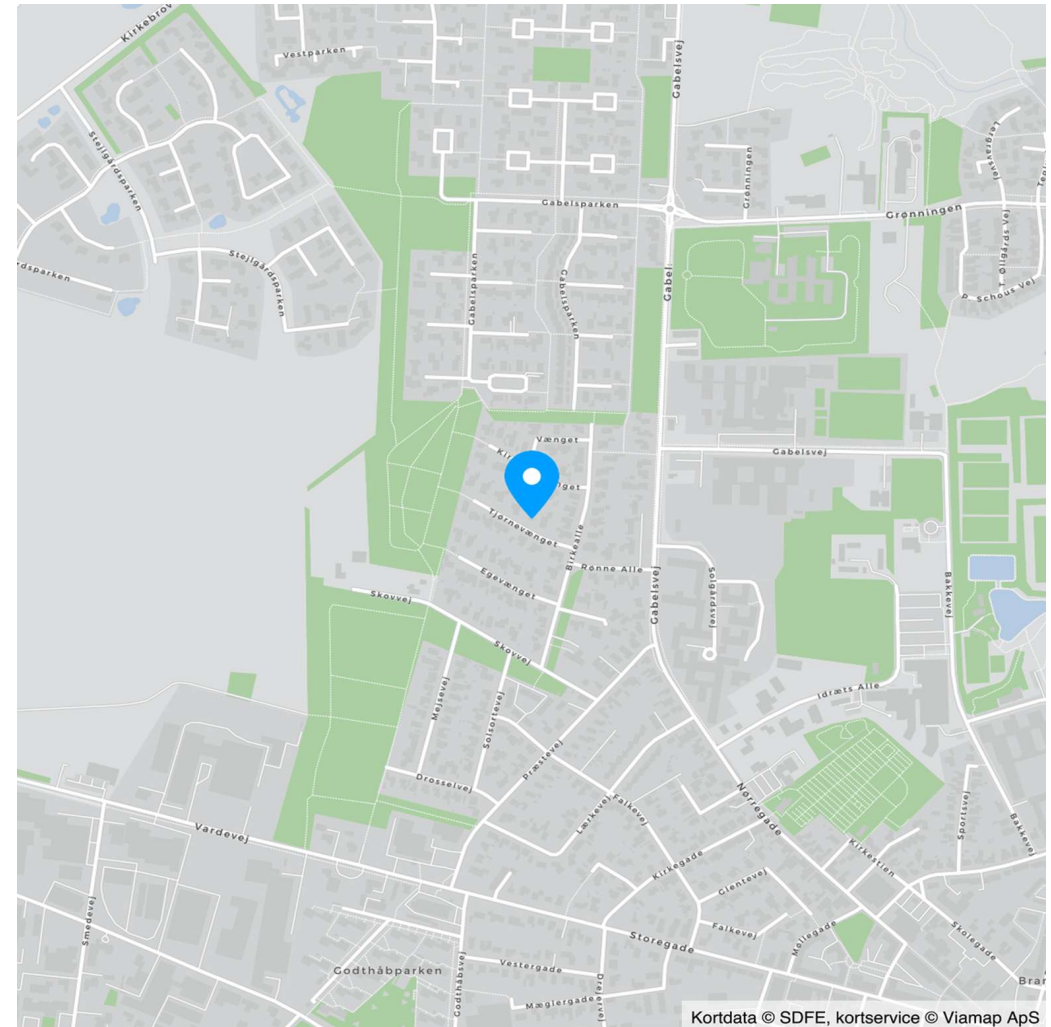
Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 20dg Tømmerby By, Bramming
BFE-nr.: 5048850
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.533.000
Grundværdi: 549.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.226.400
Grundlag for grundskyld: 439.200

Arealer**

Grundareal: 887 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Carport: 17 m²
Udhus: 9 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: 13.03.1968 - Forbud mod bølgeeternit tagdækning samt bestemmelser om træ
- Nr. 2: 19.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 21-030-030 - Område vest for Gabelsvej

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (AEG induktion), Emhætte (Thermex), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 805-5.001.266.190

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.786 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug 2025 udgjorde kr. 12.470

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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:

Områdeklassificeret

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

Overdækning er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Olietank

Der findes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten tømt, afblændet og opfyldt.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdets separatkloakeres i 2029 - 2033 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.255	Kontantpris	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	4.348	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	83	I alt	kr.	2.219.550
Husforsikring	kr.	6.194	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.	19.501			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.105 md. / 145.256 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.653 md. / 115.832 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Tjørnevænget 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 72400020
Ejerudgift/md.: kr. 1.625

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.030.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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!