

REAL



Bøgely 21, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.498.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.531	Grund m ²	840
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **72400023**

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: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026



Ét-plans villa for enden af en lukket lomme

Velkommen til Bøgely 21 – en indbydende ét-plans villa, idyllisk placeret for enden af en lukket lomme i et attraktivt og særdeles børnevenligt kvarter. Her får du trygge omgivelser og et veludbygget stisystem, der nemt fører dig til hverdagens fornødheder såsom skole, indkøb, banegård og meget mere.

Boligen byder på 120 veludnyttede kvadratmeter med en god planløsning, der passer perfekt til familien. Her finder du to rummelige børneværelser samt et stort og roligt soveværelse. Badeværelset fremstår lyst, moderne og indbydende. Derudover er der et praktisk bryggers med vaskesøjle og god opbevaringsplads.

Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken/alrum og stueområde. Her får du et lyst og funktionelt køkken med masser af bordplads og god plads til både hverdag og gæster. Rummet indbyder til samvær omkring spisebordet, mens stuen giver mulighed for at trække sig tilbage og nyde roen. Den smukke stavparket tilfører boligen en varm og elegant atmosfære.

Udendørs fortsætter de gode rammer. Haven er rummelig og velegnet til både leg og afslapning, og under halvtaget er der perfekte faciliteter til hyggelige grillaftener. Hertil kommer en carport, der gør hverdagen lidt nemmere i de kolde måneder, samt et tilhørende redskabsrum/værksted med god plads til både opbevaring og hobbyprojekter.

En dejlig bolig i rolige omgivelser – perfekt til familien, der ønsker både tryghed, funktionalitet og hyggelige 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: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026





Adresse: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

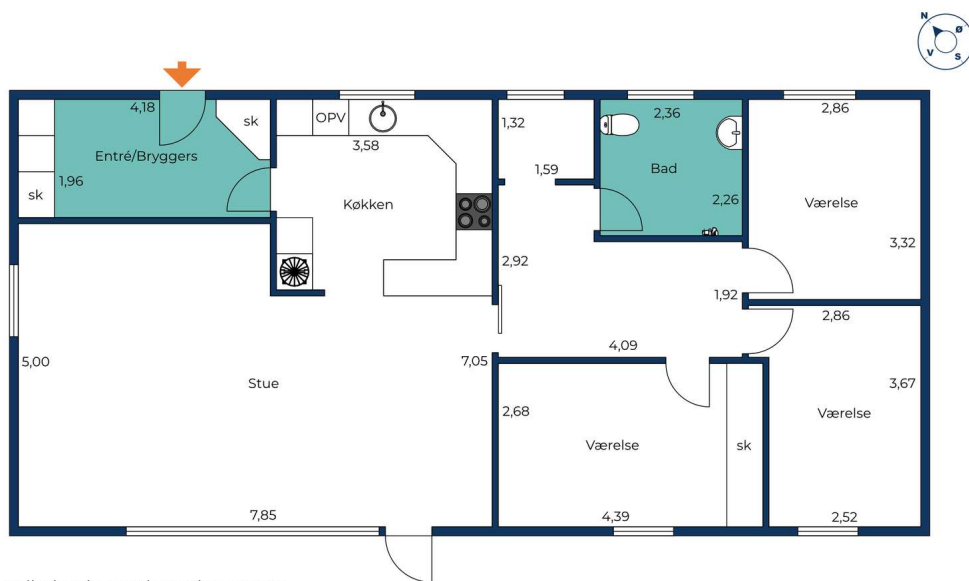
Dato: 04.05.2026



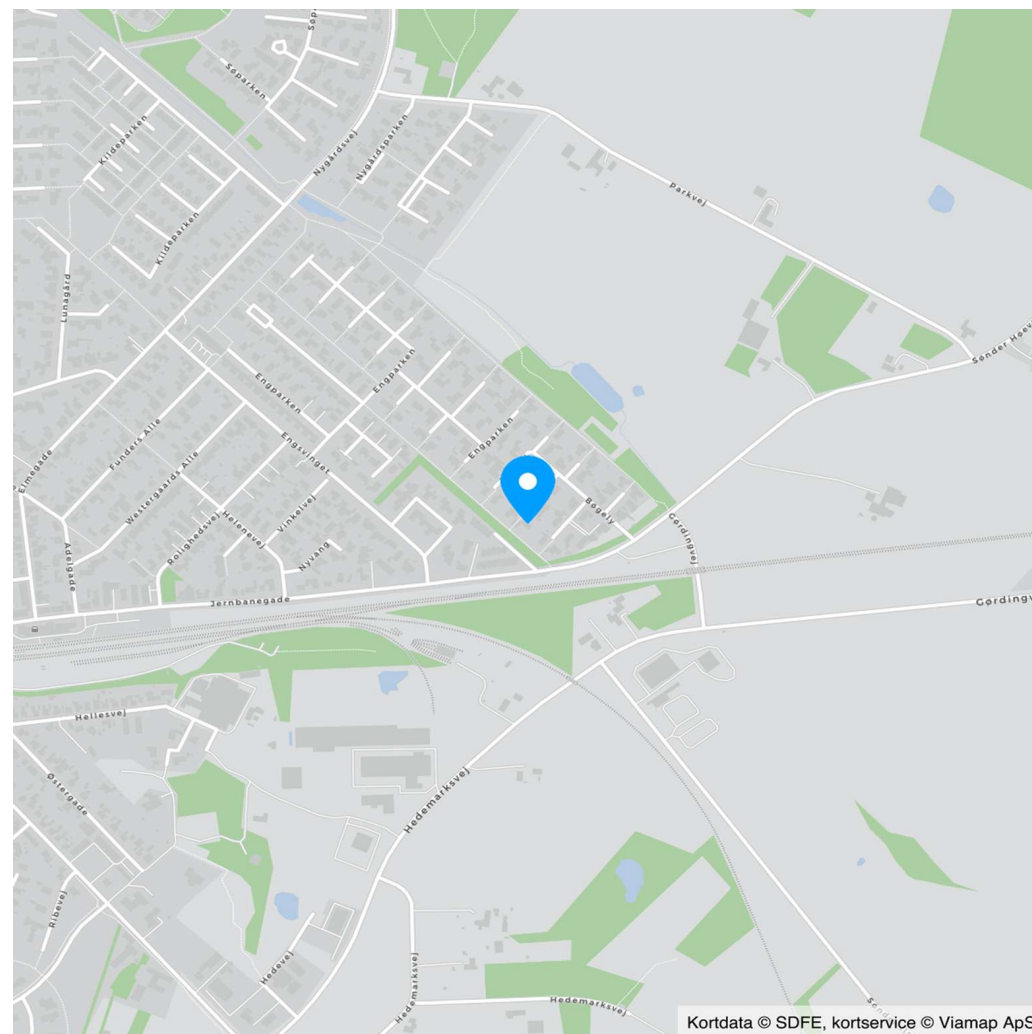
Adresse: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 2adø Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.: 5047336
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.395.000
Grundværdi: 551.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.116.000
Grundlag for grundskyld: 440.800

Arealer**

Grundareal: 840 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Carport: 45 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: 05.03.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fjernvarme/anlæg mv, fælles arealer, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 22.12.1975 - Dok om master mv
- Nr. 3: 02.07.1976 - Vedtægter for Grundejerforeningen Bøgely, Prioritet forud for pantegæld 47_N_562
- Nr. 4: 19.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 21-040-010 - Område ved Tværsigvej, Plantagevej og Jernbanegade

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026

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

Policenr.: 137258412

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten er der påbud om tilslutning til separatkloakering med frist d. 01.12.2027 og der må forventes en udgift hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:
- Overdækket terrasse (ca. 21 m2 jf. tilstandsrapporten)
- Orangeri/Drivhus (ca. 15 m2 jf. tilstandsrapporten)



Adresse: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.692	Kontantpris	kr.	1.498.000
Grundskyld	kr.	4.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.023
Skorstensfejning	kr.	1.000	I alt	kr.	1.515.873
Rottebekæmpelse	kr.	85			
Husforsikring	kr.	4.609	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.	18.371			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.203 md. / 98.432 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.540 md. / 78.478 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: Bøgely 21, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 72400023
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 04.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.120.000
Nr. 6: hovedstol kr. 198.660
Nr. 7: hovedstol kr. 239.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Bøgely

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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!