

REAL



Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	2.175.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.913	Grund m ²	1.699
Byggeår/ombygget	1939/2018	Energimærke	+ C

Sagsnr. **724042**

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: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 28.04.2026



Charmerende og gennemrenoveret familievilla med masser af plads – Stationsvej 17, Vejrup

Velkommen til Stationsvej 17 – en skøn ejendom beliggende midt i dejlige Vejrup, hvor du får det bedste af begge verdener: ro og nærvær i et aktivt lokalsamfund. Her finder du både skole, indkøbsmuligheder og et fantastisk foreningsliv – alt sammen inden for kort afstand.

Boligen rummer hele **174 kvadratmeter**, som er **gennemgribende renoveret** og fremstår indflytningsklar. Her er tænkt på både funktionalitet og hygge, så hele familien kan føle sig hjemme fra første dag.

I **stueplan** bydes du velkommen af lyse og indbydende opholdsrum, hvor køkken, spisestue og stue skaber rammerne for familiens hverdag og samvær. Herudover finder du en **voksenafdeling** med stort soveværelse, et ekstra værelse samt et rummeligt og stilfuldt badeværelse.

På **1. sal** er der plads til børnene – med hele **tre gode og regulære værelser**, hvor der både er plads til leg, lektier og privatliv.

I 2018 blev boligen udvidet med en **stor og funktionel tilbygning**, som rummer en **garage med mange anvendelsesmuligheder**. Her kan bilen stå i tørvejlr, der er god plads til opbevaring, eller det kan bruges som festlokale til de store familiebegivenheder. Loftrummet over garagen giver desuden ekstra muligheder – måske et aktivitetsrum, hobbyværksted eller et træningsrum?

Udenfor venter en **dejlig grund med god plads til både leg og afslapning**, hvor du kan nyde sommeren på terrassen eller lade børnene boltre sig i haven.

Kort sagt: **En indflytningsklar og rummelig familievilla**, der kombinerer moderne komfort med hjemlig atmosfære – centralt i Vejrup.

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.

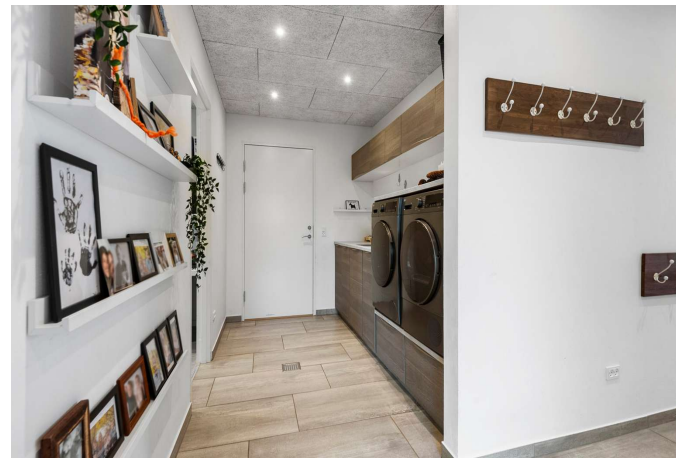
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 28.04.2026



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

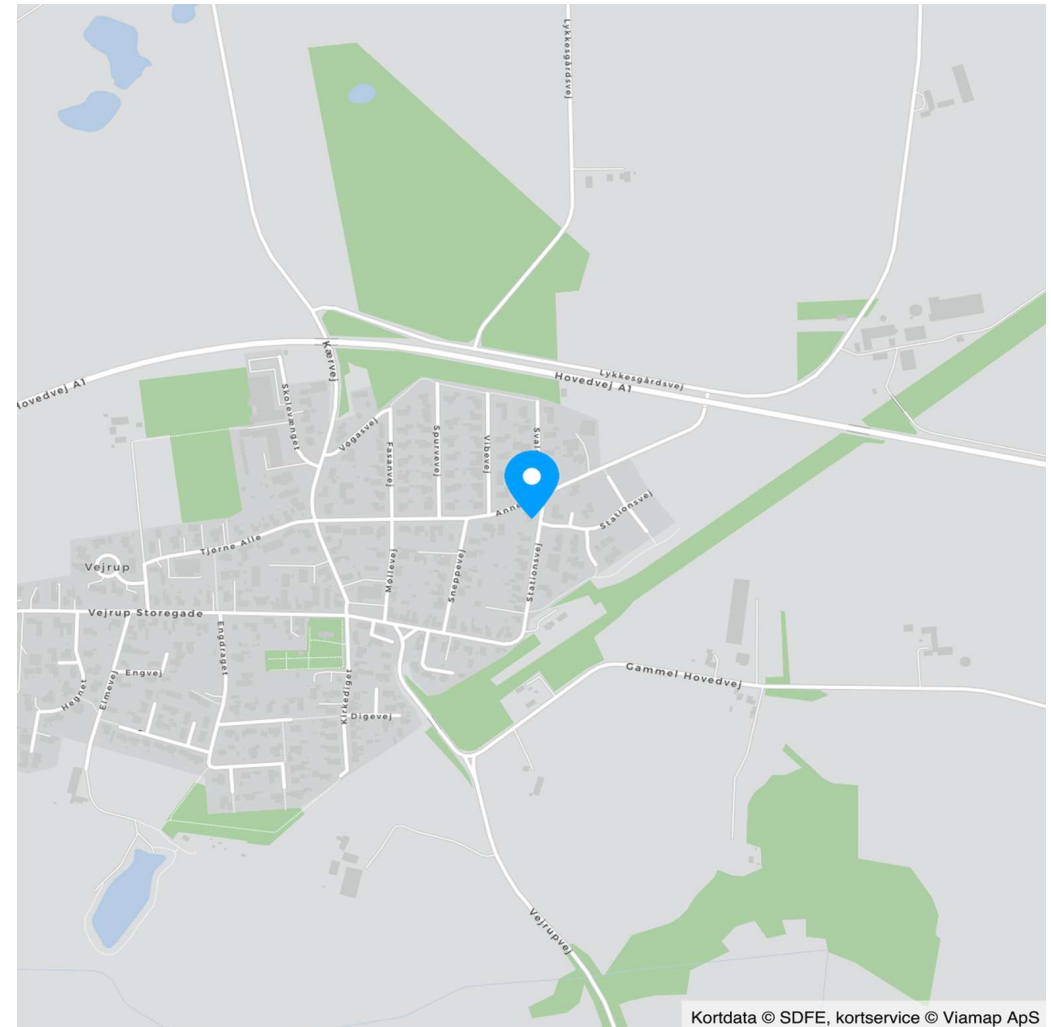
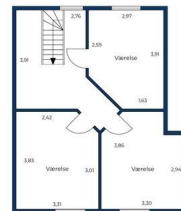
Dato: 28.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2ar Nr. Vejrup By, Vejrup
BFE-nr.:	5054653
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1939/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.393.000
Grundværdi:	1.029.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.114.400
Grundlag for grundskyld:	823.200

Arealer**

Grundareal:	1.699 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	50 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: 08.05.1979 - Lokalplan nr. 302

Planer

Kommuneplan 22-010-140 - Område mellem Hovedvej A1 og Storegade
Lokalplan 302 - For Vejrup By

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Ukendt, Emhætte: EICO, Ovn: Siemens, Kogeplader: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens
SiemensLegehus / hønsegård medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Det Faglige Hus Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 59449486

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 1.671 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde omtrent kr. 17.000

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



Adresse: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.683	Kontantpris	kr.	2.175.000
Grundskyld	kr.	8.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.950
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.196.450
Rottebekæmpelse	kr.	67			
Husforsikring	kr.	5.332	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.	22.958			

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 11.863 md. / 142.358 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.460 md. / 113.514 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: Stationsvej 17, Vejrup, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 724042
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Renovation:

Det angivne beløb i salgsoptillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/madaffald, 240 L.

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.

Skovbyggelinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje, hvilket kan give begrænsninger i anvendelse af ejendommens arealer.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Ejendommens brændeovn:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn/pejseindsats er produceret den 1. januar 2003 eller senere. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber må forvente en udgift til at skaffe

dokumentation for produktionsår.

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!