

REAL



Falkevej 5, 6740 Bramming

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 133 |
| Kontant | 1.898.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.848 | Grund m ² | 754 |
| Byggeår/ombygget | 1956/1999 | Energimærke | C |

Sagsnr. **724053**

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: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026



RUMMELIG FAMILIEVILLA I HJERTET AF BRAMMING

Velkommen til Falkevej 5 – en rummelig og indbydende villa med hele 266 etagemeter, fordelt på 133 m² i stueplan og 133 m² i en høj og særdeles anvendelig kælder. Her får du en bolig, der kombinerer central beliggenhed med masser af plads til både familieliv, hobby og fremtidige drømme.

Ejendommen ligger helt centralt i Bramming, hvor du har kort gåafstand til alle hverdagens fornødenheder. Skole, indkøb, fritidscenter og byens øvrige faciliteter nås nemt til fods – en ideel placering for børnefamilien eller jer, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

Indretningen i stueplan byder på to gode og rummelige værelser samt et stort badeværelse med god plads. Boligens naturlige samlingspunkt er det skønne opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue ligger i åben og harmonisk forbindelse med hinanden. Her er der plads til både hverdagsliv og gæster – et lyst og indbydende hjerterum, hvor familien kan samles.

Kælderen er noget helt særligt. Med en god loftshøjde og hele 133 m² får du fem store og anvendelige disponible rum med utallige muligheder. Her kan indrettes teenageafdeling, hobbyrum, hjemmekontor, træningsrum eller måske liberalt erhverv – kun fantasien sætter grænser. Kælderen fremstår med en kvalitet og rummelighed, der gør den til en naturlig og integreret del af boligen.

Udearealerne er mindst lige så attraktive som boligen. Her er god plads til leg, boldspil og hyggelige sommeraftener med familie og venner. Indkørslen rummer flere biler, og der er endda givet tilladelse til etablering af dobbeltgarage – en oplagt mulighed for jer, der ønsker ekstra opbevaring eller garageplads.

Falkevej 5 er kort sagt en rummelig og centralt beliggende villa med fleksible indretningsmuligheder og skønne udearealer – en bolig, der skal opleves.

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: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026





Adresse: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026

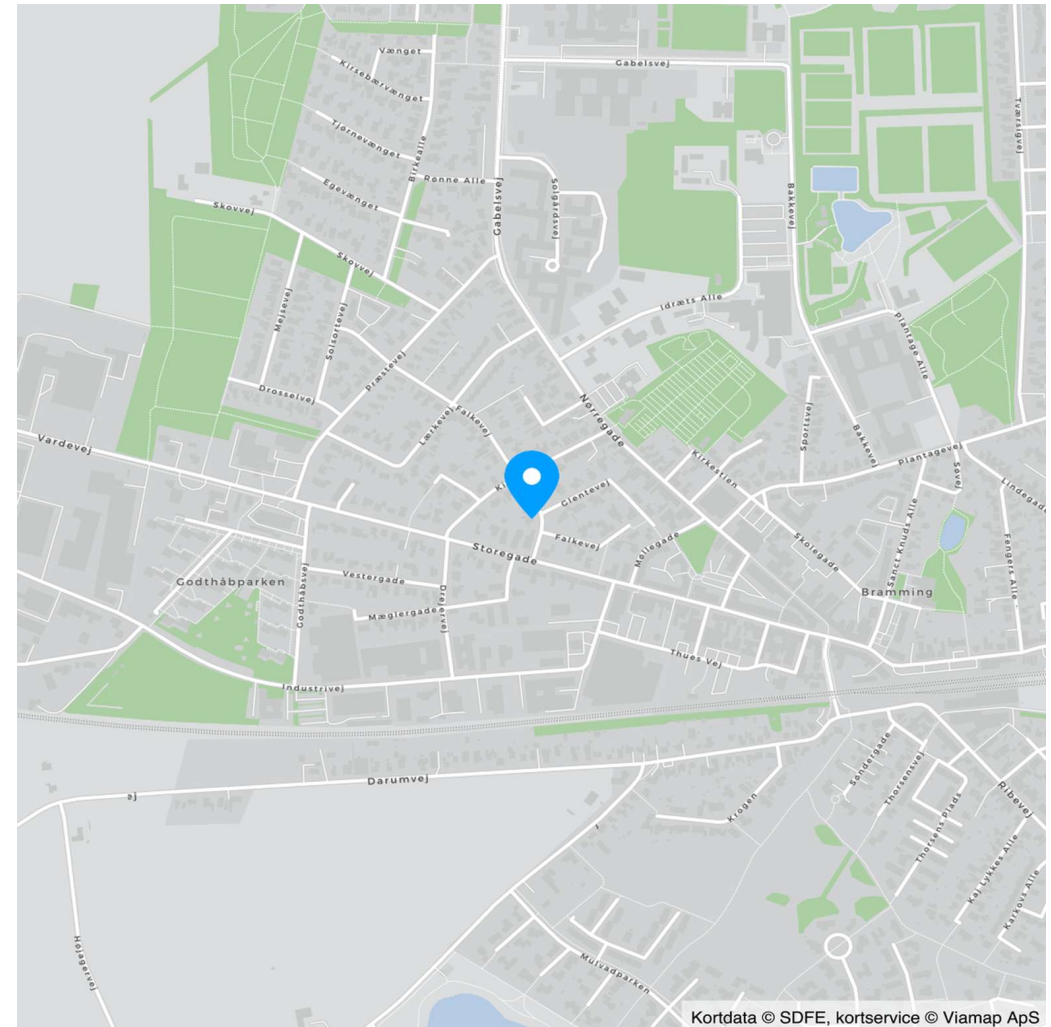
Kælder



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS





Adresse: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 13ay Tømmerby By, Bramming
BFE-nr.: 5048700
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1956/1999

Arealer**

Grundareal: 754 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 133 m²
Udhus: 14 m²
Drivhus: 9 m²
Udhus: 20 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.664.000
Grundværdi: 517.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.331.200
Grundlag for grundskyld: 413.600

** 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: 15.05.1958 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 21-030-010 - Storegade, Præstevej og Nørregade

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg SSM1350XA+), Ovn (Gorenje GOP7BG (pyrolyseovn)), Opvaskemaskine (Bauknecht GSUK 8254A2P WH), Emhætte (Blomberg væghængt), Kogeplade (Voss induktionskogeplade 80 cm med 4 koge zoner), 2 æbletræer og 1 pæretræ medfølger ikke (står bagerst i haven)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 4444639

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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

Udhus (ca. 20m²) er ikke registreret på BBR-meddelelsen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.600 Forbrug: 30 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 18.922

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens 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: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.789 | Kontantpris | kr. | 1.898.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.095 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.250 |
| Renovation | kr. | 2.621 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.500 |
| Husforsikring | kr. | 8.591 | I alt | kr. | 1.917.750 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 75 | | | |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 22.171

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.464 md. / 125.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.344 md. / 100.131 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: Falkevej 5, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 724053
Ejerudgift/md.: kr. 1.848

Dato: 18.05.2026

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. 321.000
Nr. 4: hovedstol kr. 231.000
Nr. 5: hovedstol kr. 747.000

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!