

REAL



Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	199
Kontantpris	3.698.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.318	Grund m2	14.318
Byggeår/ombygget	1933/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **724045**

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 ejendomsrådgiveren i samråd med sælger.

Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

Drømmen om landlige omgivelser kombineret med nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder kan nu blive din virkelighed. På Fladhøjvej 5 i St. Darum får du en ejendom, der forener masser af plads, fantastiske udbygninger og naturskønne omgivelser – alt sammen i kort afstand til skole, indkøb og øvrige faciliteter.

Boligen byder på hele **199 m² bolig**, som er indrettet med fokus på både familieliv og funktionalitet. Her er **6 gode soveværelser**, **2 badeværelser** samt **et ekstra toilet**, hvilket giver god plads – også til den store familie eller hjemmearbejde.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er de skønne leverum med **køkken/alrum og stue i åben forbindelse**, hvor lys og rummelighed går hånd i hånd. Her er der plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner.

Ejendommen imponerer også med sine **fede udbygninger**, der blandt andet tæller **garage, værksted og gildesal**. Fra garagen er der **direkte adgang til boligen**, så du altid kan komme tørskoet indenfor. Værkstedet er ideelt til dig, der drømmer om at skruer i biler, dyrke hobbyer eller blot ønsker ekstra meget plads.

Ude venter hele **1,4 hektar jord**, hvor naturen breder sig så langt øjet rækker. Her får du skønne udearealer med masser af luft, ro og muligheder – uanset om du drømmer om dyrehold, leg, haveprojekter eller bare at nyde stilheden.

En ejendom med sjældent mange muligheder – perfekt til dig, der ønsker **plads, frihed og landlig charme**, uden at give afkald på en velfungerende hverdag.

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 ejendomsrådgiver 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 ejendomsrådgiver: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

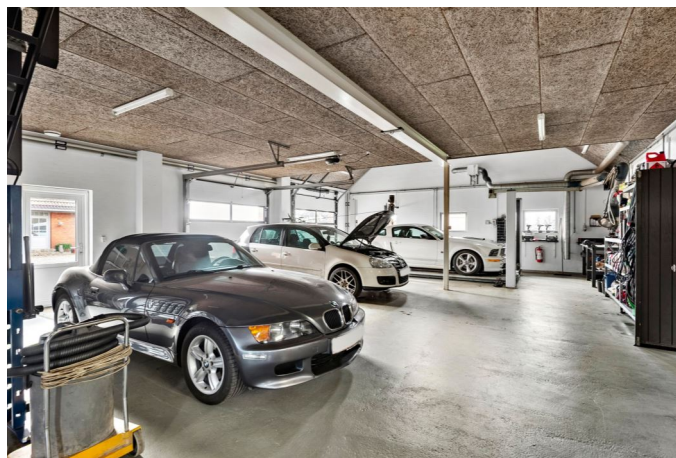
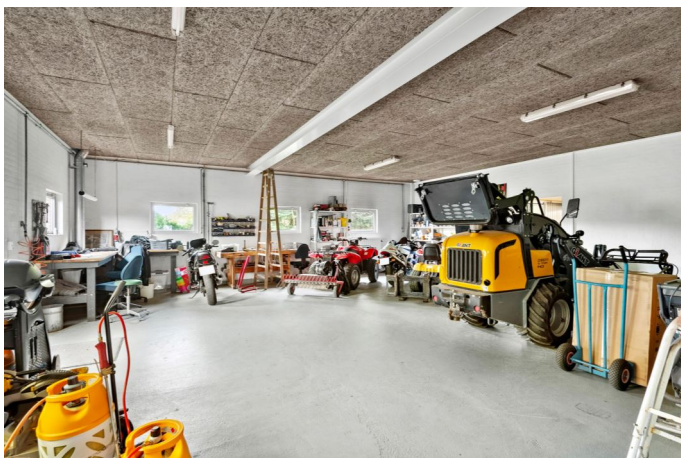
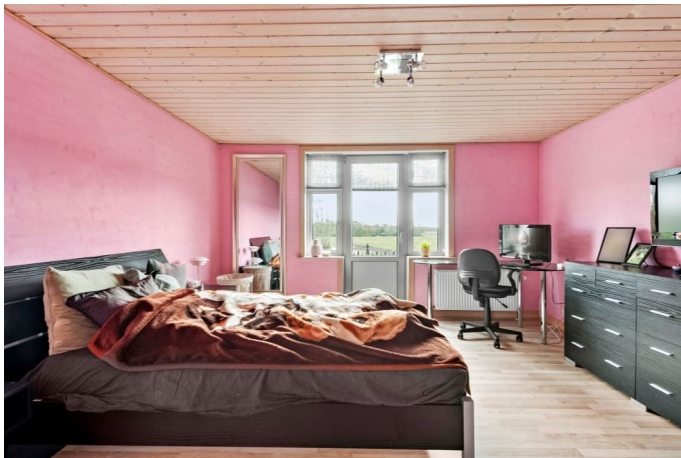
Dato: 23.12.2025



Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025



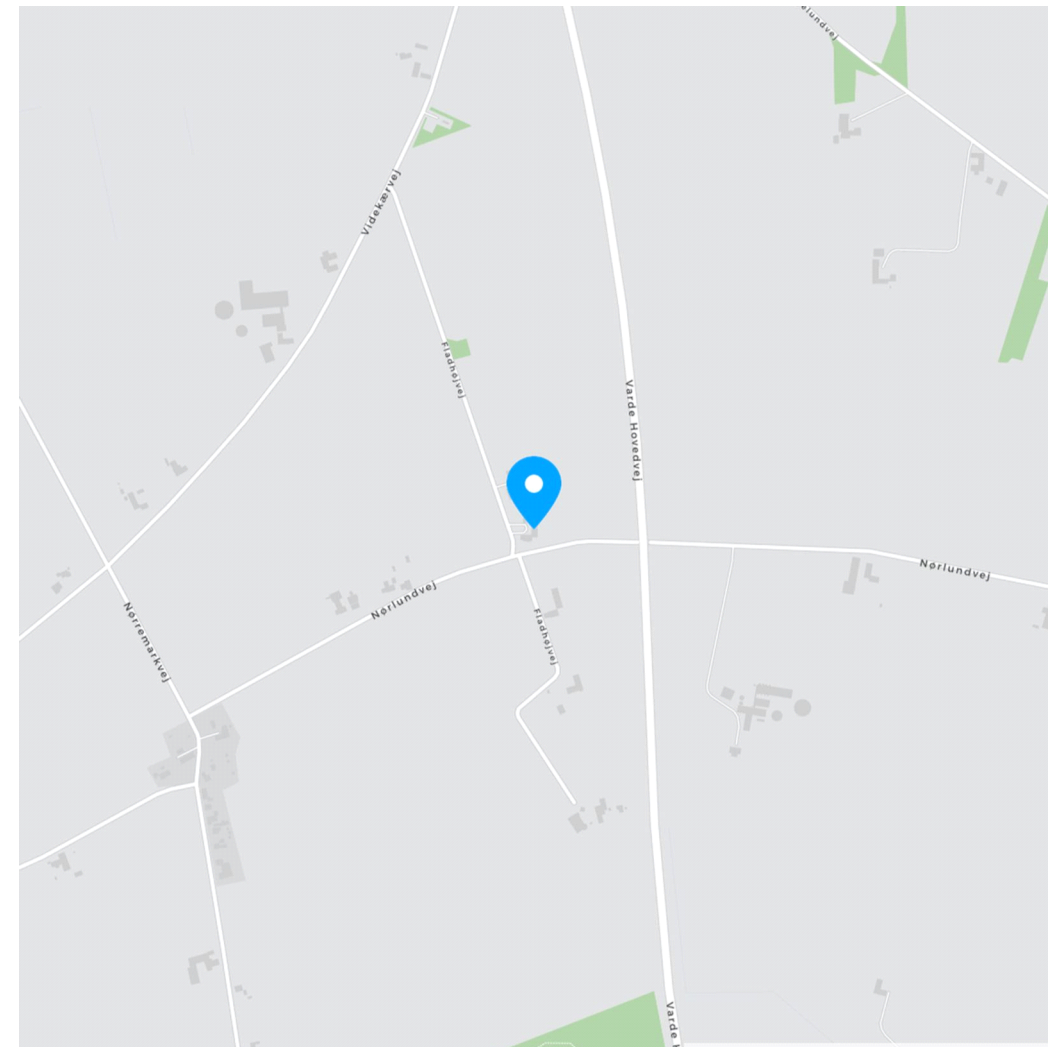
Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025



REAL





Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	6 a St. Darum By, Darum
BFE-nr.:	5049336
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1933/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.901.000 kr.
Grundværdi:	640.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.520.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	512.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	14.318 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	147 m ²
Udestue:	26 m ²
Udhus:	38 m ²
Udhus:	200 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.02.1989 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 13.02.1989 - Dok om adgangsbe-
grænsning mv

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Undersøges pt.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

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

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.

Ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR-afvigelser:

En del af ejendommens bolig, er indrettet i indbygget udhus, hvilket ikke er godkendt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnet forbrug fra energimærke består af 8.401 kilo træpiller og 671 kWh elektricitet

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde ca kr. 19.980,00

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.756
5.069
9.900
3.112
1.777
207

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

3.698.000
12.500
24.050
3.734.550

I alt

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

27.821

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: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 724045
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 23.12.2025

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

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!