

Birke Alle 25, 6740 Bramming

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**165**
Kontant	**2.795.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**1.898**	Grund m^2	**700**
Byggeår/ombygget	**1970/1988**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **72400074**

RealMæglerne Bramming ApS
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
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: Birke Alle 25, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 72400074
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 26.11.2026



En beliggenhed i særklasse – og plads til hele familiens liv

På Birke Allé 25 får du noget af det bedste fra to verdener. En beliggenhed så centralt i Bramming, som man næsten kan komme, og samtidig på en lukket vej, hvor børnene kan cykle, stå på skateboard og tegne med kridt på vejen i rolige omgivelser. Med blot 100 meter til skolen via stisystemet og omtrent samme afstand til hundeskoven får du både hverdagens fornødenheder og grønne omgivelser lige om hjørnet. En beliggenhed, der ganske enkelt er svær at overgå.

Boligen byder på 165 veldisponerede kvadratmeter i stueplan, hvor særligt de store opholdsrum fortjener opmærksomhed. Det rummelige køkken/alrum ligger i åben forbindelse med opholdsstuen og danner de perfekte rammer om familiens hverdag såvel som de større sammenkomster. Prikken over i'et er uden tvivl den nedsænkede pejsestue, der tilfører boligen både karakter, charme og en helt særlig atmosfære. Et oplagt sted at trække sig tilbage, når mørket falder på, og der skal skrues op for hyggen.

Stueplanet rummer desuden tre gode værelser og et rummeligt badeværelse. Her er gulvvarme på hele etagen med undtagelse af værelserne.

Bevæger vi os nedenunder, venter yderligere 86 kvadratmeter kælder med et sundt indeklima, god loftshøjde og gulvvarme overalt. Her finder du et praktisk bryggers, endnu et badeværelse samt tre gode disponible rum, der i dag anvendes som henholdsvis gamerrum, træningsrum og opbevaringsrum. Et oplagt fristed for familiens teenagere eller ganske enkelt et fantastisk supplement til den pladskrævende familie.

Også udendørs er der tænkt på de praktiske behov. Her finder du et stort værksted/garage med plads til både hobbyprojekter og opbevaring samt en god carport, hvor der allerede er trukket strøm til en ladestander. Haven er nem og overkommelig, så der er mere tid til at nyde tilværelsen og mindre tid til vedligeholdelse.

Alt i alt en særdeles spændende familievilla med karakter, masser af plads

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Birke Alle 25, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 72400074
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 26.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Birke Alle 25, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.795.000

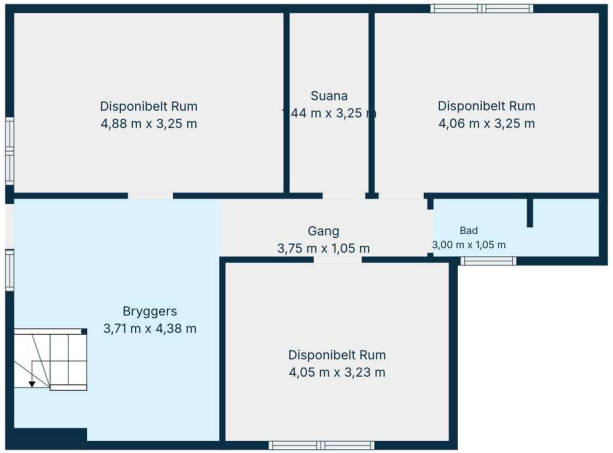
Sagsnr.: 72400074
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 26.11.2026



Stueplan

Vejledende tegning uden ansvar.



Kælder

Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

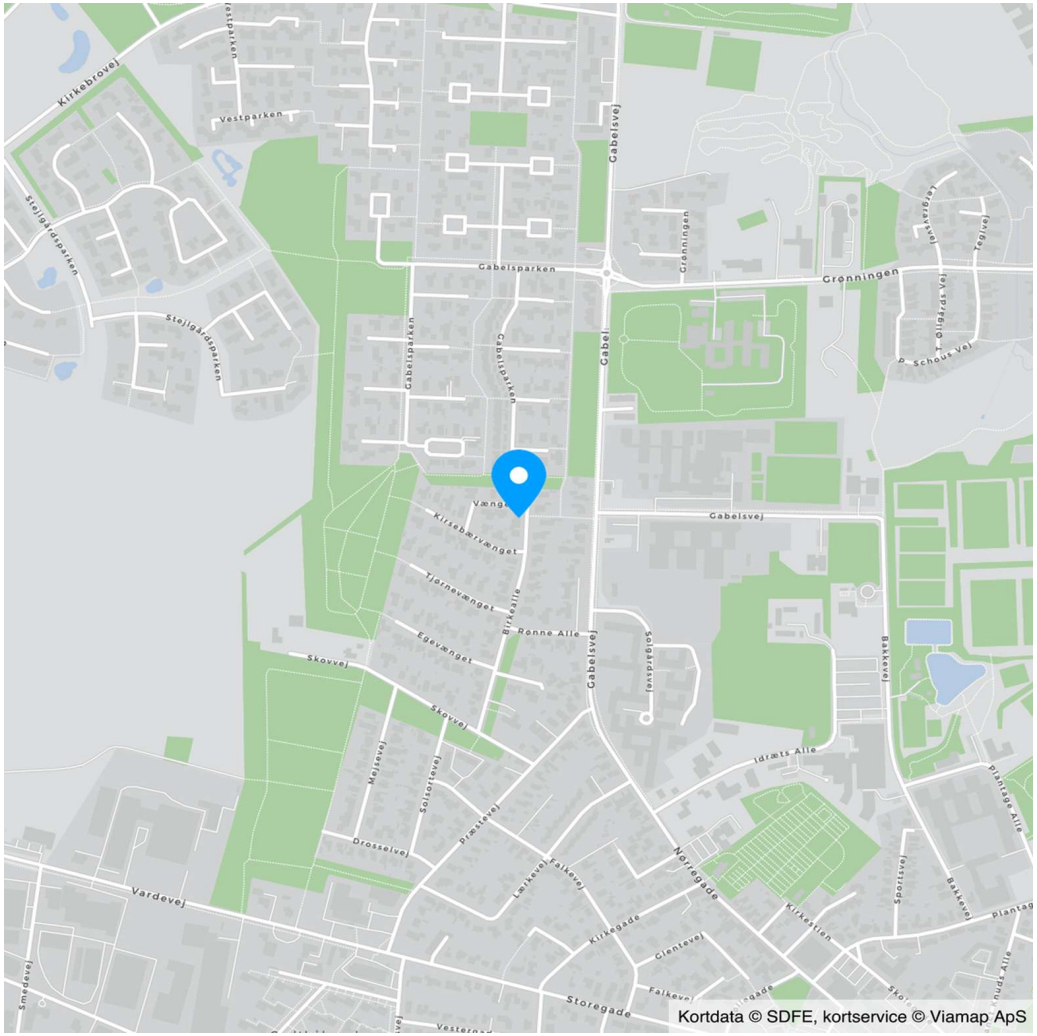
RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Birke Alle 25, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 72400074
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 26.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Birke Alle 25, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 72400074
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2tk Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.:	5047036
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.187.000
Grundværdi:	518.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.749.600
Grundlag for grundskyld:	414.400

Arealer**

Grundareal:	700 m^2
Boligareal i alt:	165 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	86 m^2
Carport:	53 m^2
Garage:	34 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: 14.11.1923 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 27.03.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod bølge-eternit til tagdækning mv
- Nr. 3: 19.05.1993 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 21-030-030 - Område vest for Gabelsvej

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

Ovn, kogeplade, Emhætte, Mikroovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.958 Forbrug: 34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug 2025 udgjorde kr. 17.164,26

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Birke Alle 25, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 72400074
Ejerudgift/md.: kr. 1.898

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.923
Grundskyld	kr.	4.103
Kommunal ejendomsbidrag (skorstensfejning+renovation+rottebekæmpelse)	kr.	4.246
Husforsikring, anslået	kr.	5.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.771

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	2.823.067

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.709 md. / 188.503 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.530 md. / 150.355 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 2.339.000
Nr. 5: hovedstol kr. 185.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.
Køber må forvente en udgift til at fremskaffe dokumentation for brændeovnens produktionsår.

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

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.

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 områdes separatkloakeres i 2029-2033 og der må forventes en udgift hertil.

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!