

Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**106**
Kontant	**1.898.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.779**	Grund m^2	**989**
Byggeår	**1952**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **72400016**

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: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026



Familievenlig villa med 170 etagemeter på lukket vej i attraktive omgivelser

For enden af en lukket vej finder du denne velholdte og indbydende villa på Kaj Lykkes Alle 22 i Bramming. Her får du en attraktiv beliggenhed i et roligt og børnevenligt kvarter, hvor sikre stisystemer forbinder området med skole, institutioner, legepladser og fritidsaktiviteter – en ideel ramme for familien.

Boligen byder på hele 170 etagemeter fordelt på tre veldisponerede plan. I stueplan mødes du af lyse og indbydende opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue smelter naturligt sammen og skaber et skønt samlingspunkt for både hverdag og fest. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, og et lyst badeværelse fuldender etagen.

På førstesalen finder du tre rummelige værelser med god plads til familien, hjemmekontoret eller hobbyaktiviteterne.

Kælderen fremstår særdeles anvendelig med flere gode disponible rum, et ekstra badeværelse samt et praktisk bryggers. Her er masser af muligheder for opbevaring, hobbyrum eller andre fleksible anvendelser.

Udendørs venter en dejlig og privat have med flere hyggelige kroge og skønne opholdsmiljøer, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet. Som en ekstra bonus medfølger et rigtig fint anneks, der åbner op for mange anvendelsesmuligheder. Det skal dog bemærkes, at annekset ikke er registreret og godkendt på BBR.

Her får du en rummelig og velplaceret bolig med plads til familielivet, beliggende i fredelige omgivelser og med kort afstand til alt det, der gør hverdagen nem og bekvem.

Velkommen til Kaj Lykkes Allé 22 – 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

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: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026








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: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

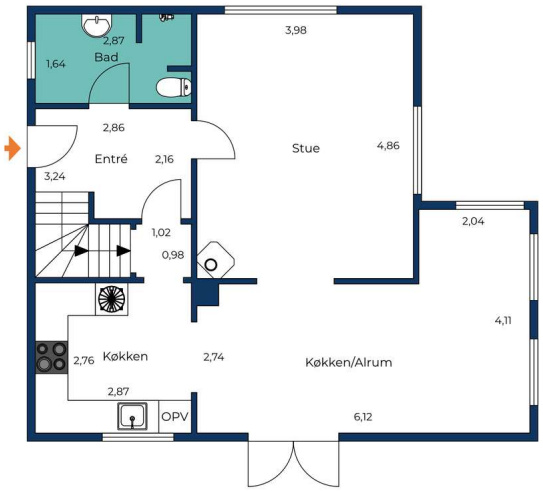
RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

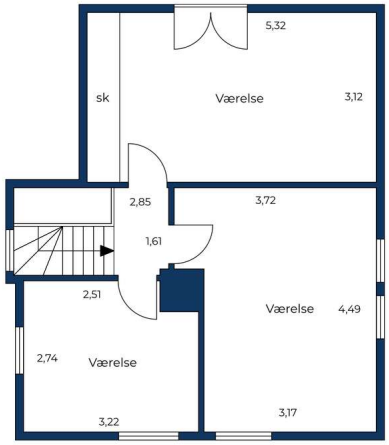
Dato: 10.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

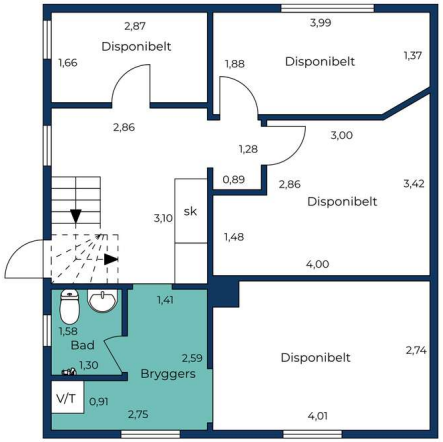
RealMæglerne Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

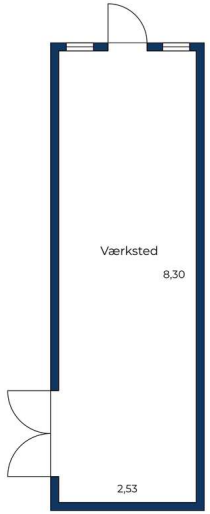
Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

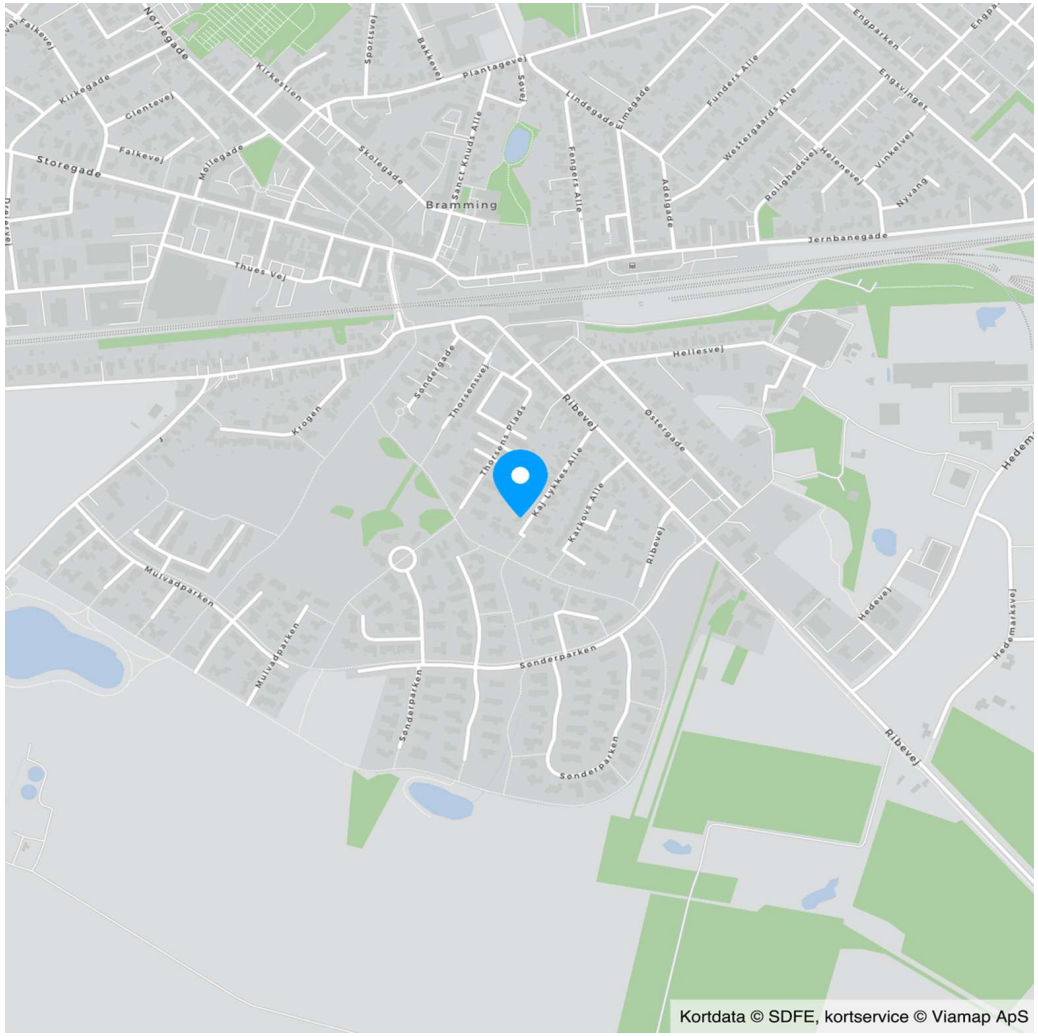
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026





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: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	4gt Mulvad By, Bramming
BFE-nr.:	5047784
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.664.000
Grundværdi:	703.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.331.200
Grundlag for grundskyld:	562.400

Arealer**

Grundareal:	989 m^2
Boligareal i alt:	106 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m^2
Garage:	26 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: 20.10.1897 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 06.06.1991 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Planer
Kommuneplan 21-020-030 - Område mellem Muldvadvej og Ribevej
Lokalplan nr. 01.19.58 - Et område til boligformål

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

Opvaskemaskine: Bosch, Ovn: Whirlpool, Kogeplader: Voss, Køleskab: Brandt, Emhætte: Blomberg

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

Adresse: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026

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

Policenr. 41000L6722223/009

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.400 Forbrug: 36.080 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2025 udgjorde kr. 12.011

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + 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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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.

BBR-afvigelser
Udestue (41m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Brændeovne
Ejendommens 2 brændeovne skal nedlægges, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil. Der gøres endvidere opmærksom på, at brændeovn i 'udhus' ikke er registreret på BBR.

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: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72400016
Ejerudgift/md.: kr. 1.779

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.789
Grundskyld	kr.	5.568
Renovation	kr.	2.621
Skorstensfejning, ansl.	kr.	600
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	100
Husforsikring	kr.	5.667
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.345

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.898.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	1.918.896

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.695 md. / 128.346 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.530 md. / 102.364 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

Adresse: Kaj Lykkes Alle 22, 6740 Bramming Kontantpris: kr. 1.898.000	Sagsnr.: 72400016 Ejerudgift/md.: kr. 1.779	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.316.000 Nr. 4: hovedstol kr. 450.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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!