

REAL



Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	199
Kontant	3.698.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.318	Grund m ²	14.318
Byggeår/ombygget	1933/2000	Energimærke	+ D

Sagsnr. **724045**

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

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

Dato: 09.04.2026



Fladhøjvej 5, St. Darum – Plads, frihed og landlig idyl tæt på hverdagens bekvemmeligheder

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 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.

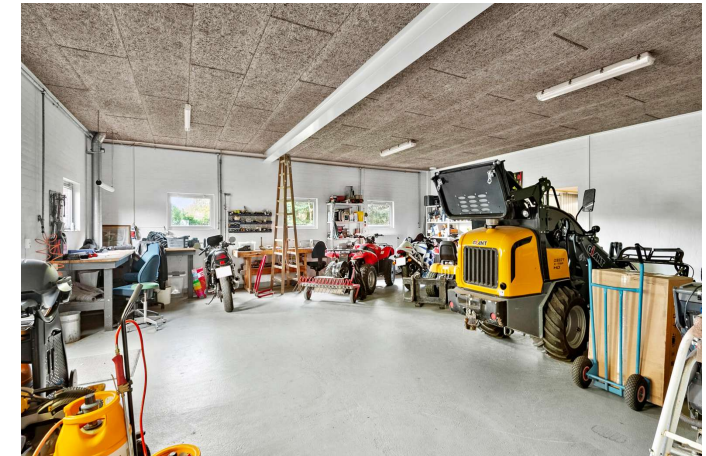
Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk



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

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

Dato: 09.04.2026





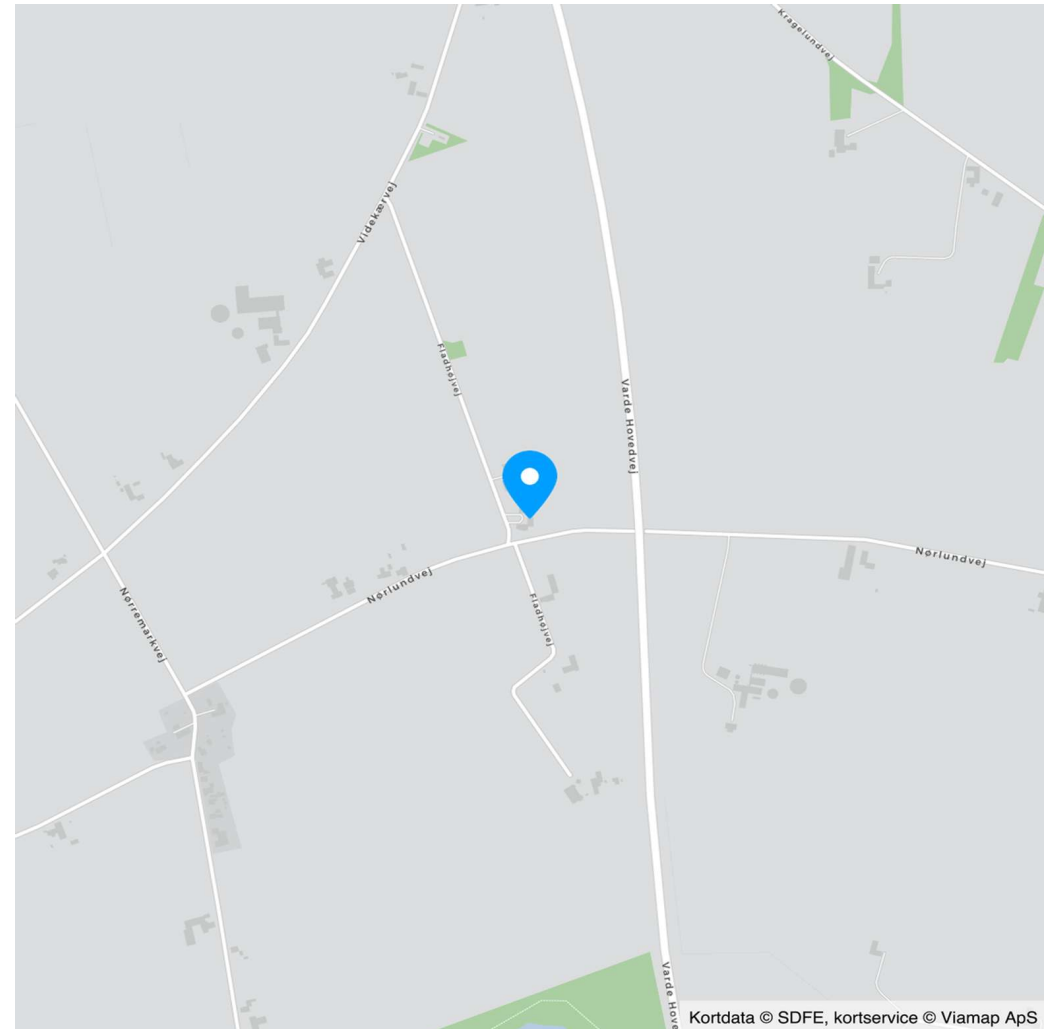
Adresse: Fladhøjvej 5, Darum Mark, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 3.698.000

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

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 6a St. Darum By, Darum
BFE-nr.: 5049336
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1933/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 14.318 m²
Boligareal i alt: 199 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 147 m²
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Udhus: 200 m²
Udhus: 38 m²

** 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: 13.02.1989 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 13.02.1989 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Kommuneplan 25-020-040 - Landområde ved Nørremark

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 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.

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og 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: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.756	Kontantpris	kr.	3.698.000
Grundskyld	kr.	5.069	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning	kr.	1.777	I alt	kr.	3.734.550
Rottebekæmpelse	kr.	207			
Husforsikring	kr.	9.900	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.	27.821			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.235 md. / 242.825 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.138 md. / 193.653 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: 25.03.2026

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

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

Dato: 09.04.2026

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.

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!