



REAL

Engparken 48, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	179
Kontantpris	1.948.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.923	Grund m2	1.000
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **724033**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engparken 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 724033
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Engparken 48 – en rummelig og indbydende familievilla på hele 179 m², beliggende i et super skønt område i Bramming. Her får du en bolig placeret i en lukket og tryk lomme, hvor børnene frit kan færdes, og hvor byens gode stisystemer leder jer sikkert til hverdagens fornødenheder såsom skole, institutioner og indkøb.

Villaen er gennemtænkt indrettet med en klar opdeling mellem forældre- og børneafdeling. I forældreafdelingen finder du et stort soveværelse med eget badeværelse og sauna – en privat oase i hverdagen. Børneafdelingen byder på hele tre store værelser samt et lyst og funktionelt badeværelse. Hertil kommer endnu et værelse, der med fordel kan indrettes som kontor eller gæsteværelse.

Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse og åbne køkken/alrum, hvor store vinduespartier sikrer et flot lysindfald, og hvor der er masser af plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med familie og venner. Opholdsstuen ligger i direkte forbindelse hertil og giver adgang til den solvendte have – perfekt til både afslapning og udlev.

Her får du en moderne og rummelig familievilla i et trygt og attraktivt område – lige til at flytte ind i og skabe nye minder.

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: Engparken 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 724033
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 22.01.2026





Adresse: Engparken 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 724033
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 æm Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.:	5047192
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.975.000 kr.
Grundværdi:	632.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.580.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	505.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	179 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	21 m ²
Carport:	16 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. 13.09.1969 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 13.03.1972 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 3 lyst d. 19.05.1993 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Tilbehør:

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

2 køleskabe: Progress, 1 emhætte: Ukendt, 1 ovn: Siemens, 1 kogeplader: Bosch, 1 opvaskemaskine: Siemens, 1 vaskemaskine:
Siemens, 1 tørretumbler: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engparken 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 724033
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policensnummer: 41000L9119204/019

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.900 Forbrug: 30.130,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 20.099,75

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

BBR-afvigelser:

- Overdækning (ca 14 m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret i BBR-meddelelsen
- Bygning 2 er på BBR registreret som garage, men anvendes som skur. Bygningens areal er ikke i overensstemmelse med BBR jf. tilstandsrapporten

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatabaserne skal området separatkloakeres i 2026 - 2027. Der er påbud om separatkloakering med frist 01.12.2027.



Adresse: Engparken 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 724033
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening

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

Pr. år
8.058
5.005
6.621
3.112
81
200

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

1.948.000
9.257
13.550
1.970.807

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

23.077

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: Engparken 48, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.948.000

Sagsnr.: 724033
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 22.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	98.542	98.542	99.961	DKK	3	69.081	2,50	42,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Engparkens grundejer- og beboerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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!