

REAL



Fengers Alle 6, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	1.200.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.461	Grund m2	362
Byggear	1915	Energimærke	E

Sagsnr. **724049**

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 ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Fengers Allé 6 – en charmerende og veldisponeret bolig beliggende på en tryk og attraktiv adresse **midt i hjertet af Bramming**. Her bor du med **gåafstand til hverdagens goder**, herunder skole, indkøb, idrætsfaciliteter, offentlig transport og grønne områder. En perfekt beliggenhed for både børnefamilien, pendleren og dem, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

Boligen

Huset byder på **142 m²** velindrettet bolig, hvor planløsningen er gennemtænkt, og hvor både opholdsrum og private rum får optimale betingelser.

I stueetagen finder du **alle boligens skønne opholdsrum**, som tilsammen skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er blandt andet en dejlig lys stue med gode indretningsmuligheder, et funktionelt køkken og adgang til de sociale fællesarealer, der indbyder til hyggelige hverdage såvel som gæstebesøg.

På 1. salen ligger boligens **gode værelser**, som kan indrettes efter behov – hvad enten det er til børn, kontor, hobby eller gæster. Etagen giver mulighed for fleksibilitet og privatliv, og udnytter kvadratmeterne særdeles godt.

Boligen rummer endvidere et **rummeligt badeværelse på stueetagen**, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd, samt et praktisk **gæstetoilet på 1. salen**, der er perfekt til både hverdag og besøg.

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: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025

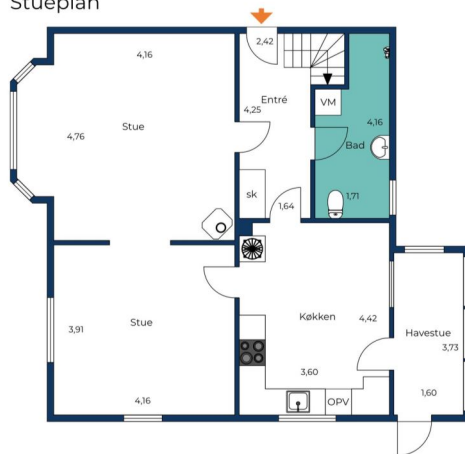


Adresse: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

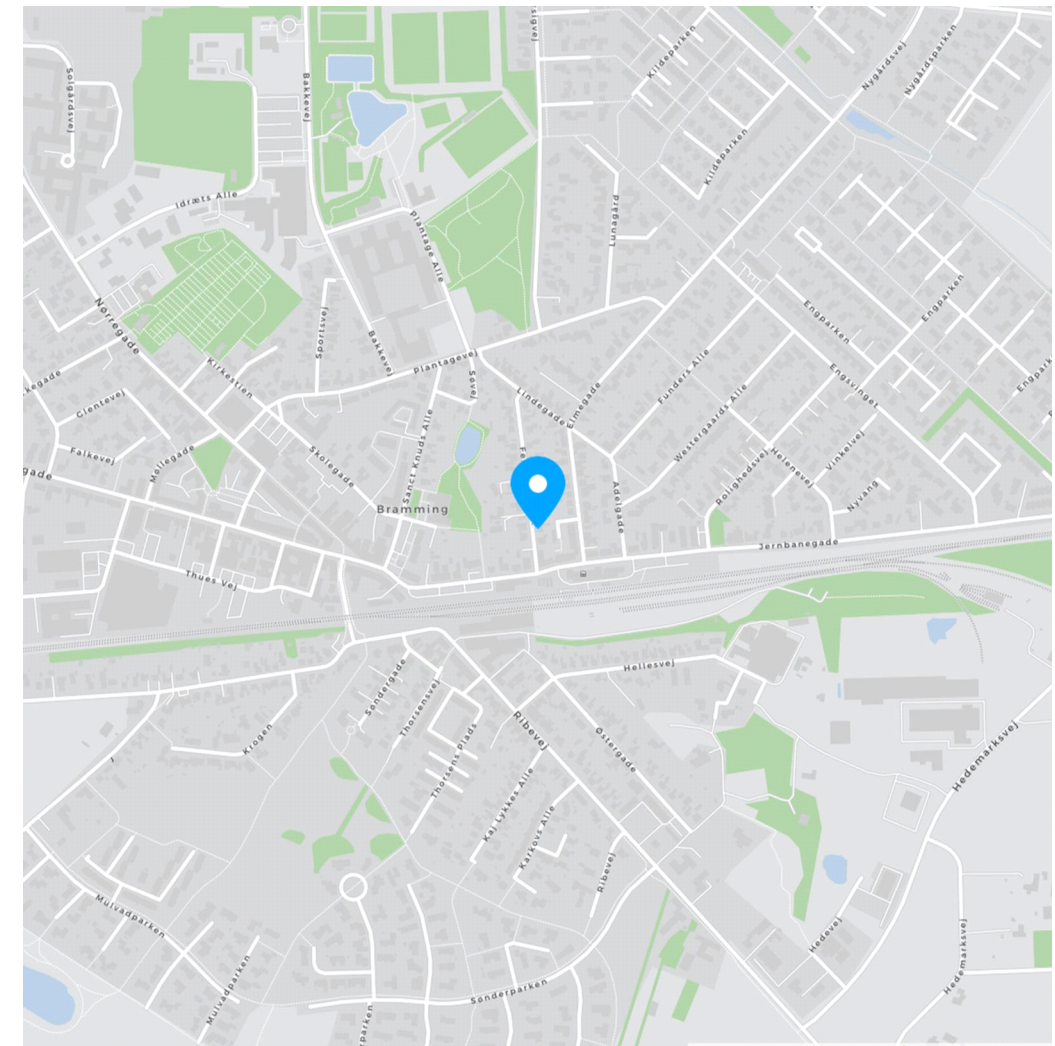
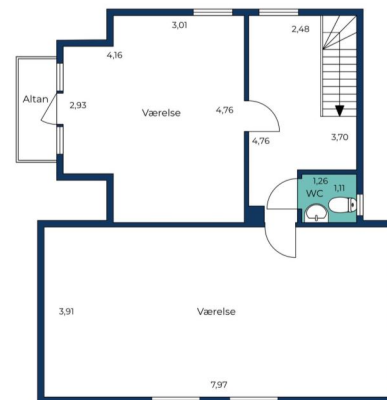
Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 oz Bramming Hgd., Bramming
BFE-nr.:	5045870
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.393.000 kr.
Grundværdi:	365.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.114.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	292.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	362 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	24 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. 15.12.1895 - Forpligtelse til ikke at drive krohold mv
Nr. 2 lyst d. 24.12.1913 - Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 28.06.1916 - Dok om færdsel og fortov mm
Nr. 4 lyst d. 19.04.1958 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 19.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Lokalplaner:

Nr. 21-010-0001 - Bramming Midtby

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: Gram, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 4928 282 037

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.100 Forbrug: 35,91 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 14.410,39

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

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.

Ang. ejendommens brændeovn:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

BBR-afvigelser:

Overdækning i forlængelse a udhus er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

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

Pr. år
5.683
2.891
4.656
3.112
1.144
41

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

1.200.000
9.456
9.050
1.218.506

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

17.527

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: Fengers Alle 6, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 1.200.000

Sagsnr.: 724049
Ejerudgift/md.: kr. 1.461

Dato: 05.12.2025

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
Ingen													

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!