



REAL

Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	2.298.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.716	Grund m ²	750
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **72500061**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

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: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 16.06.2026



Familievenligt bjælkehus på attraktiv beliggenhed i Andrup

Velkommen til Nørregårdsparken 73A – en velindrettet og rummelig villa på 148 m², beliggende for enden af en lukket lomme i et roligt og børnevenligt kvarter i Andrup.

Her får I en bolig med en fantastisk placering tæt på alt det, familien har brug for. Via områdets gode stisystemer er der nem adgang til skole, daginstitutioner, Andrup by samt Energien med fitness- og fritidsfaciliteter. Samtidig er der kun kort afstand til Esbjerg centrum og byens mange tilbud.

Boligen byder velkommen i en stor og indbydende entré med adgang til praktisk bryggers. Hjemmets børneafdeling rummer to store værelser samt et kontor, der kan anvendes efter behov. Hertil kommer et pænt badeværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum med god plads til både hverdag og gæster. Herfra er der forbindelse til den rummelige stue, som har direkte udgang til en skøn udestue, der kan benyttes året rundt og forlænger boligens opholdsareal markant.

Forældreafdelingen er separat placeret og indeholder et stort soveværelse, walk-in samt et tilhørende, lyst og rummeligt badeværelse.

Ejendommen har genveks-anlæg samt gulvvarme i samtlige rum (bortset fra udestue), som sikrer en behagelig komfort året rundt. Udenfor venter en solrig og velanlagt have med gode muligheder for leg, afslapning og hyggelige stunder på terrassen.

Ejendommen fuldendes af en stor carport samt et praktisk redskabsskur med god plads til opbevaring.

En indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed, gennemtænkt planløsning og plads til hele familien.

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: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

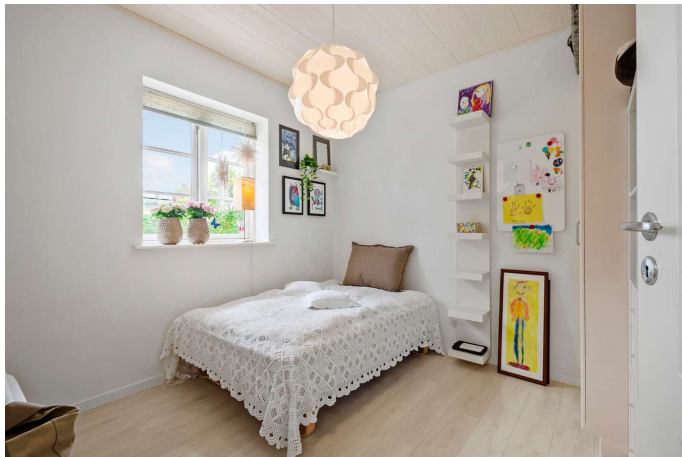
Dato: 16.06.2026



Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

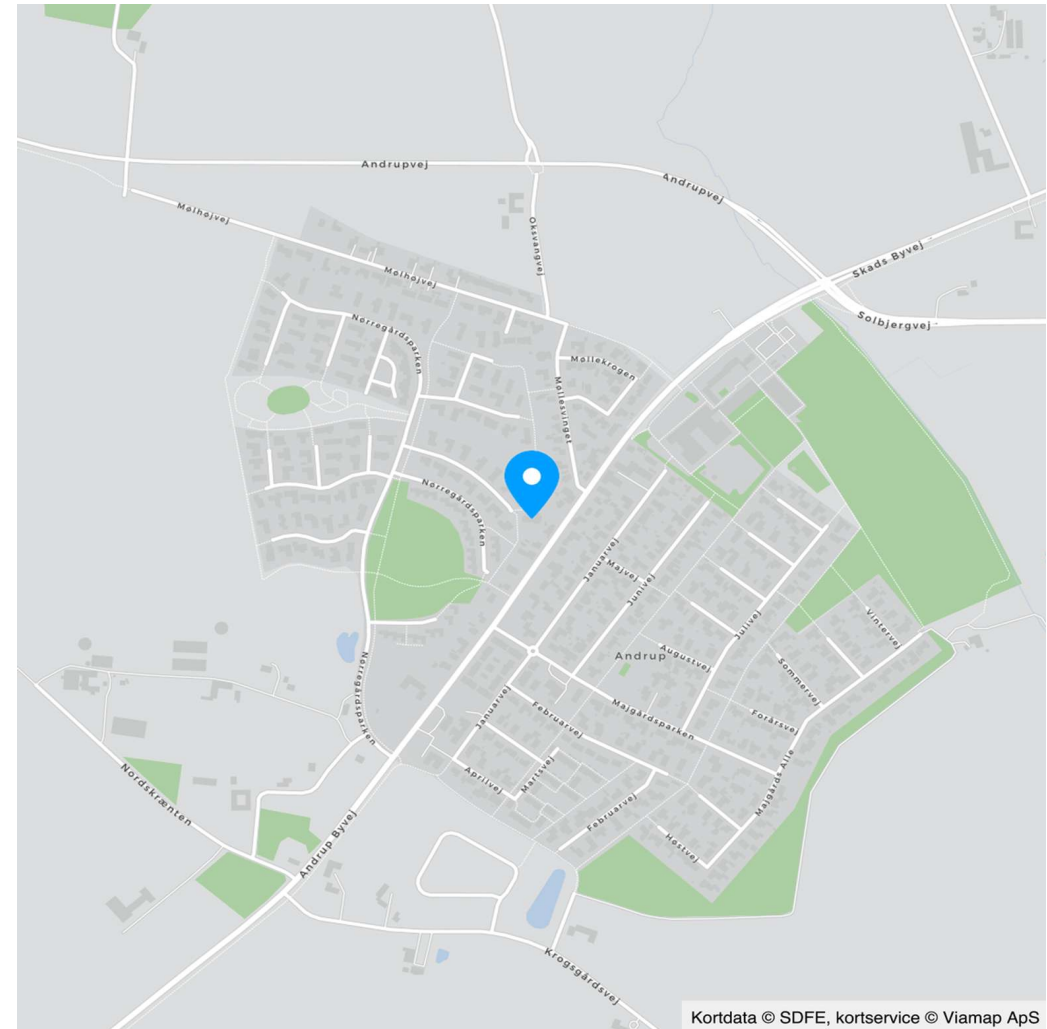
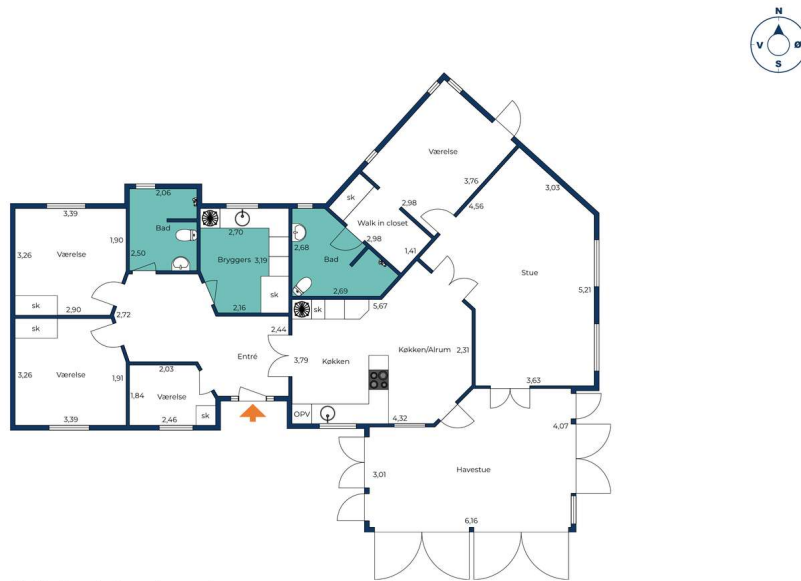
Dato: 16.06.2026



Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 16.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 16 Andrup, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 9230921
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2006

Arealer**

Grundareal: 750 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 51 m²
Indbygget udestue el. lign.: 27 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.007.000
Grundværdi: 530.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.605.600
Grundlag for grundskyld: 424.000

** 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: 12.09.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 27.03.2003 - Dok om vejanlæg, forsyningsledninger m.v.
- Nr. 4: 29.08.2008 - Lokalplan nr 507. Vedr 3A

Planer

Kommuneplan 10-020-010 - Boliger ved Mølhøjvej
Lokalplan 507 - Boligområde i Andrup Nordvest

Tilbehør:

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

Køleskab, Ovn, Opvaskemaskine, Emhætte, Kogeplader, Mikrobølgeovn, Skabsfryser, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækker ikke insekt, svamp eller rådskade der konstateres i eller udbreder sig fra bjælker i bjælkehuset.

Police nr.: 605-5.004.913.348

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers fjernvarmeforbrug for 2025 udgjorde kr. 11.475.

Beregnet forbrug fra energimærke består af 43,56 GJ fjernvarme samt 1.069 kWh elektricitet.

Varmepumpe i udestue.

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 salgssopstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.189	Kontantpris	kr.	2.298.000
Grundskyld	kr.	4.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening	kr.	1.600	I alt	kr.	2.321.717
Rottebekæmpelse	kr.	107			
Husforsikring	kr.	3.876	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	kr.	20.590			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.523 md. / 150.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.986 md. / 119.832 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Nørregårdsparken 73A, Andrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 72500061
Ejerudgift/md.: kr. 1.716

Dato: 16.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.350.000
Nr. 6: hovedstol kr. 336.990
Nr. 7: hovedstol kr. 330.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Nørregårdsparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgår:
Ja, idet Diana Andersen fra RealMæglerne Esbjerg er i nær familie med sælger

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grund-

lag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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!