

Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**137**
Kontant	**1.098.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.213**	Grund m²	**895**
Byggeår	**1979**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **72500112**

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

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
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: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 72500112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 03.11.2026



Velindrettet familie villa med skøn vestvendt have og masser af plads

På Egelundvej 34 i 6705 Esbjerg Ø finder I denne dejlige og velindrettede villa på 137 boligkvadratmeter med tilhørende garage på hele 38 kvm. Her får I en bolig med gode rammer for familielivet, masser af plads både inde og ude samt en skøn vestvendt have, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes. Som en særlig praktisk fordel betyder ejendommens placering, at der ikke er noget offentligt fortov, som I skal vedligeholde eller rydde for sne – det giver mere tid til at nyde huset og haven.

Boligen byder velkommen i et stort og praktisk bryggers med god plads til hverdagens gøremål og opbevaring. Herfra bevæger man sig videre til det rummelige køkken, som ligger i åben forbindelse med et stort spiseområde. Det giver et dejligt samlingspunkt i hjemmet med plads til både hverdags-middage, gæster og hyggelige stunder med familien.

Den hyggelige og rummelige stue har et dejligt lysindfald og en skøn udsigt til haven, så udelivet bliver en naturlig del af boligen. Stuens gode størrelse og udformning gør desuden, at der med en enkel skillevæg nemt kan etableres et ekstra værelse, hvis der skulle være behov for et kontor eller et tredje børneværelse.

Huset rummer i dag et stort og lyst badeværelse, gæstetoilet, to fine børneværelser samt et rummeligt soveværelse med gode indretningsmuligheder.

Udenfor venter den vestvendte have med masser af plads til leg, boldspil, grill og hyggelige sommeraftener. Hertil kommer den store garage på 38 kvm, som giver god plads til både bil, cykler, værksted og opbevaring. Som en ekstra fordel er taget på boligen skiftet.

Egelundvej 34 er kort sagt en rigtig god familievilla med en funktionel indretning, gode kvadratmeter og dejlige udearealer.

Kontakt os på 75159702 for mere information eller en fremvisning.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

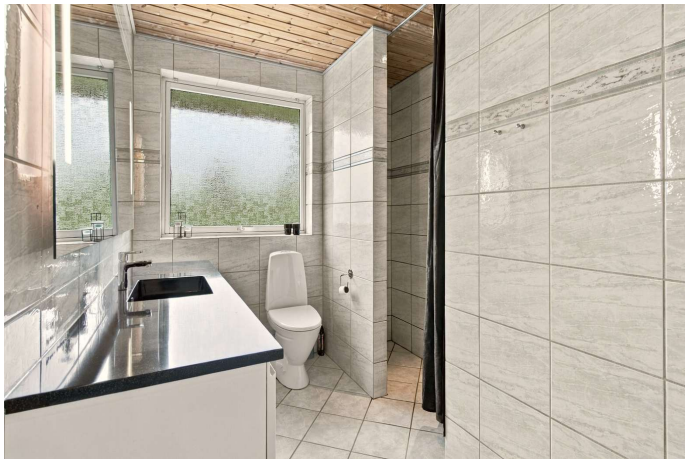
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 72500112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 03.11.2026







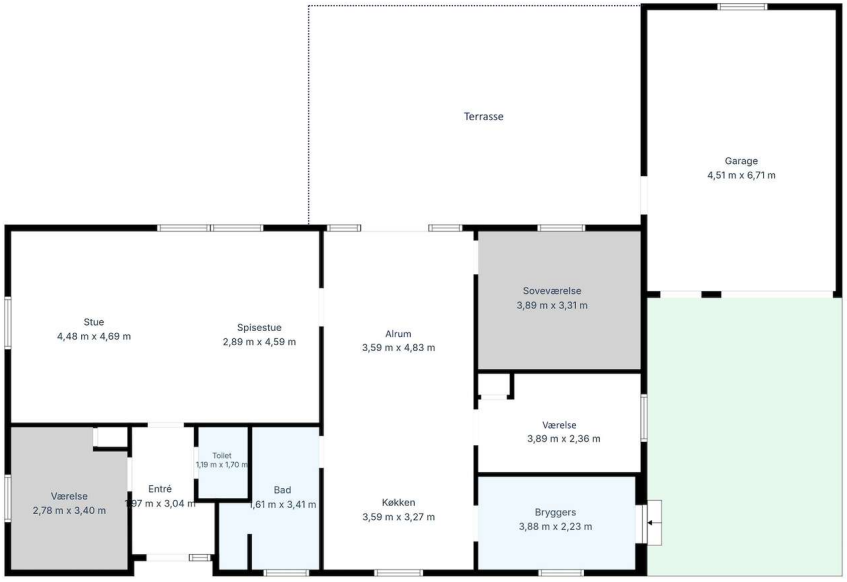

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

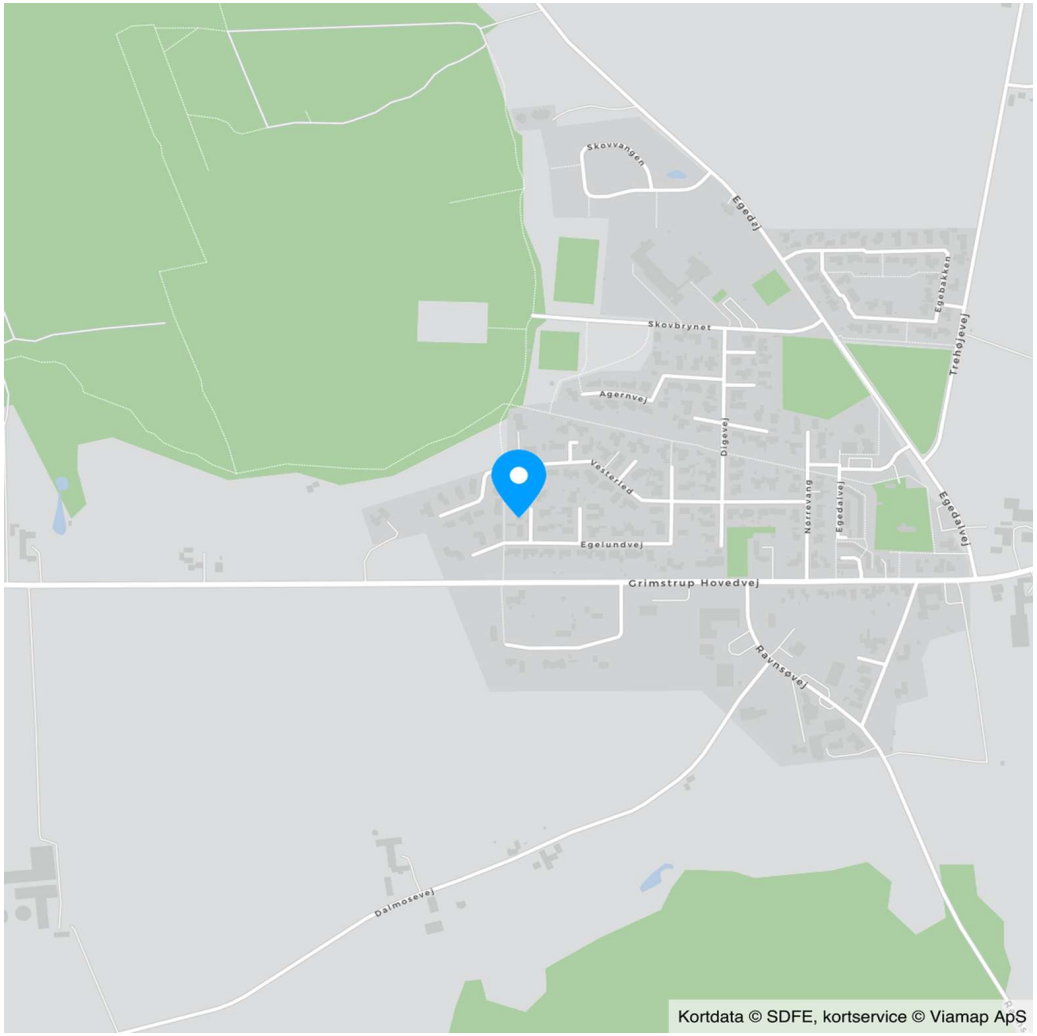
Adresse: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 72500112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 03.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 72500112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1fy Grimstrup By, Grimstrup
BFE-nr.:	5113713
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.154.000
Grundværdi:	318.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	923.200
Grundlag for grundskyld:	254.400

Arealer**

Grundareal:	895 m^2
Boligareal i alt:	137 m^2

Øvrige arealer:

Carport:	38 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: 31.08.1977 - Lokalplan nr. 1
- Nr. 2: 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer m.v.

Planer
Kommuneplan 20-010-010 - Område ved Vesterled
Lokalplan 1 - For et område i Grimstrup
Lokalplan nr. 91 - For et boligområde i Grimstrup

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

Ovn: Miele, Kogeplade: Bosch, Emhætte: Gram, Køle/fryseskab: Zanussi, Opvaskemaskine: AEG

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 Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 72500112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 03.11.2026

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

Forsikringsnr. 9853 146 789 - 001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 1.935 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug udgjorde kr. 11.866 for perioden aug. 2025 - aug. 2026.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

BBR-afvigelser
- Pavillon er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen
- Garagen er på BBR godkendt og registreret som carport

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2026 - 2029 og der må forventes en udgift hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 72500112
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.708
Grundskyld	kr.	2.519
Kommunale ejendomsbidrag (renovation+rottebekæmpelse)	kr.	2.708
Husforsikring	kr.	4.620
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.555

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.098.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.114.517

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.507 md. / 78.084 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.096 md. / 61.150 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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 Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Egelundvej 34, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø Kontantpris: kr. 1.098.000	Sagsnr.: 72500112 Ejerudgift/md.: kr. 1.213	Dato: 03.11.2026

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. 450.000 Nr. 4: hovedstol kr. 1.120.000 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!