

REAL



Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.798.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.887	Grund m2	840
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **725367**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725367
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Præstevangen 20 – en indflytningsklar og veldisponeret villa på hele 160 m², perfekt til børnefamilien eller jer, der drømmer om plads, komfort og hyggelige omgivelser i rolige Bryndum.

Boligen byder på to rummelige børneværelser, der nemt kan omdannes til tre, samt et stort og roligt soveværelse med god skabsplads. Dertil kommer et stilrent badeværelse og et praktisk gæstetoilet – ideelt til den travle hverdag.

Husets hjerte er de fantastiske opholdsrum. Det lyse og moderne køkken ligger i direkte forbindelse med alrummet, hvor familien naturligt samles, og videre ind til den hyggelige opholdsstue med plads til både afslapning og samvær.

Fra bryggerset, der fungerer som en praktisk indgang fra indkørslen. Udenfor venter en dejlig og nem have, hvor både store og små kan boltre sig.

Alt i alt en velholdt og indbydende bolig med gode muligheder og en attraktiv beliggenhed i et fredeligt villakvarter tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder.

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: Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725367
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 29.09.2025





Adresse: Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725367
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	2 g Bryndum By, Bryndum
BFE-nr.:	5108187
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.962.000 kr.
Grundværdi:	645.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.569.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	516.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	840 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²
Overdækket areal:	12 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. 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 1 lyst d. 19.01.1978 lbnr. 1924-49 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 49_E_671

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Fryser: Electrolux, Køle/fryseskab: Siemens, Emhætte: Siemens, Ovn: Siemens, Kogeplader: Witt, Opvaskemaskine: Point,
Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: Ardo (defekt), Mikrobølgeovn: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725367
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 203 057 636

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 30.300 Forbrug: 107,05 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 20.366,63

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 og risiko for brand.

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:

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

- Drivhus (ca. 8 kvm jf. tilstandsrapporten)
- Udestue (ca. 16 kvm jf. tilstandsrapporten)
- Overdækning (ca. 10 kvm jf. tilstandsrapporten)

Olietank:

Der findes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er jf. ejendomsdatarapporten tømt, afblændet og opfyldt.



Adresse: Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725367
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

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

Pr. år
8.005
5.108
5.919
3.112
423
74

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

1.798.000
9.257
12.650
1.819.907

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

22.641

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: Præstevangen 20, Bryndum, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725367
Ejerudgift/md.: kr. 1.887

Dato: 29.09.2025

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!