



REAL

Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	4.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.961	Grund m ²	731
Byggeår	1972	Energimærke	D +

Sagsnr. **725352**

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: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.04.2026



Indflytningsklar familievilla i attraktive Gl. Gjesing – tæt på natur, skole og indkøb

På en rolig og eftertragtet adresse på Fyrrevangen 8 i Gl. Gjesing finder I denne særdeles velholdte og gennemgribende renoverede villa, der byder på hele 178 m² bolig samt 89 m² høj og yderst anvendelig kælder – perfekt til den moderne familie, der ønsker plads, komfort og en nem hverdag.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til Dyrskoven, indkøbsmuligheder og Vita Skolen, og samtidig får I en skøn, solrig have med god plads til både leg og afslapning. Til ejendommen hører desuden garage og en flot, velanlagt have.

Boligen byder velkommen i en stor og indbydende entré, som leder videre til en separat værelsesafdeling med tre gode børneværelser samt soveværelse. Her findes også et moderne og rummeligt badeværelse, udført i tidssvarende materialer.

Husets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, som er elegant forbundet med både spiseplads og stue. Her er der gulvvarme, et fantastisk lysindfald fra Velux-vinduerne og et stort vinduesparti mod haven, som giver et skønt kig til grønne omgivelser og masser af dagslys.

Det rummelige bryggers er yderst funktionelt med god opbevaringsplads og fine arbejdsforhold – perfekt til familiens hverdag.

Kælderen er højloftet og yderst anvendelig og rummer i dag træningsrum, badeværelse, vaskefaciliteter samt et disponibelt rum, der oplagt kan anvendes som teenageafdeling, hobbyrum eller hjemmekontor.

Ejendommen er gennemgribende renoveret, hvilket betyder, at I kan flytte direkte ind uden større bekymringer – her er der tænkt på både komfort, funktionalitet og kvalitet, så boligen er klar til mange års problemfri brug.

Kontakt os allerede i dag på 75 15 97 02 for mere information eller en fremvisning – denne villa skal opleves!

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.

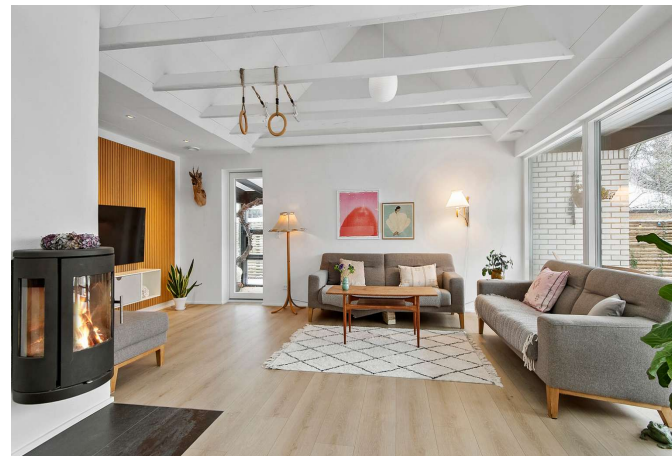
Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen



Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

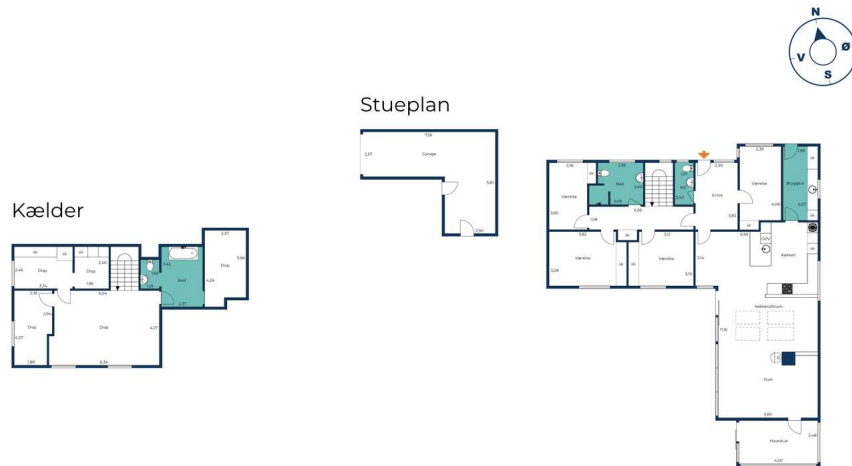
Dato: 14.04.2026



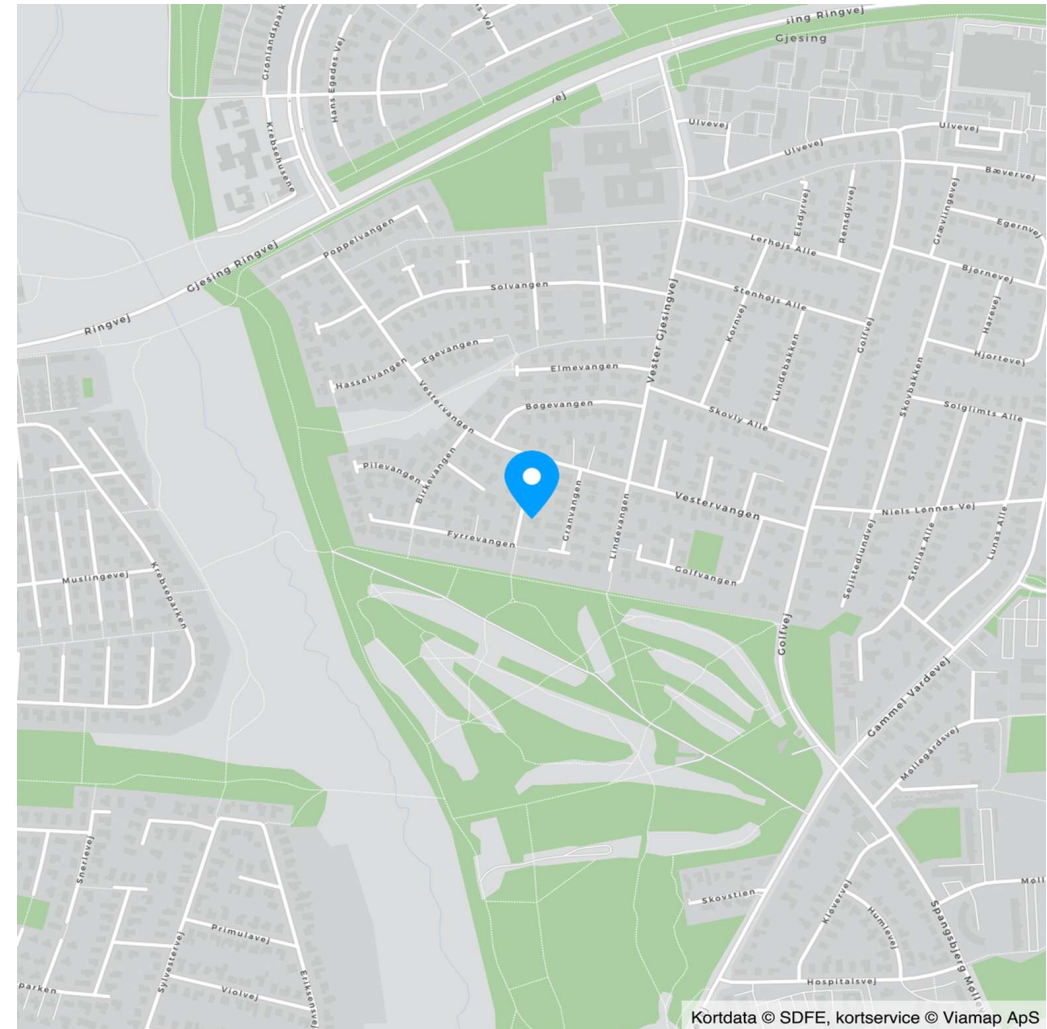
Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 16ao Gjesing By, Bryndum
BFE-nr.: 5111255
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.347.000
Grundværdi: 1.237.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.677.600
Grundlag for grundskyld: 989.600

Arealer**

Grundareal: 731 m²
Boligareal i alt: 178 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 89 m²
Carport: 24 m²

** 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: 23.06.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 23.06.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 23.06.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 03-010-020 - Boligområde i Gl. Gjesing

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn, Kaffemaskine, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: PO41000B3596205/008

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.500 Forbrug: 141 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

BBR-afvigelser:

- På ejendommen findes en garage 39 m2, som på BBR er registreret som 24 m2 carport
- Udestue (ca 12 m2) er ikke registreret i BBR-meddelelsen

Fortidsbeskyttelseslinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en fortidsbeskyttelseslinje, idet der findes en fredet rundhøj nær ejendommen.



Adresse: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.656	Kontantpris	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	9.797	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	5.036.350
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Husforsikring	kr.	8.727	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.535			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.319 md. / 327.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.787 md. / 261.449 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Fyrrevangen 8, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725352
Ejerudgift/md.: kr. 2.961

Dato: 14.04.2026

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.

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!