

Egelundvej 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**165**
Kontant	**2.448.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.474**	Grund m^2	**997**
Byggeår	**2012**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **72500082**

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 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000
Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474
Dato: 20.11.2026



Moderne kvalitetsvilla fra 2012, med lave omkostninger på alt forbrug og dobbeltgarage

På Egelundvej 40 finder I denne flotte, fuldmurede villa fra 2012, hvor moderne komfort, gennemtænkte løsninger og en familievenlig indretning går op i en højere enhed. Boligen rummer 165 veludnyttede kvadratmeter på en 997 m² stor grund og er opført med gulvvarme, som sikrer en behagelig komfort i hele huset.

Fra den dobbelte garage er der direkte adgang til et praktisk bryggers med god plads til hverdagens behov. Boligen er indrettet med en velfungerende børneafdeling, hvor I finder to store værelser – begge med hems, som giver ekstra plads til leg, hygge eller opbevaring – samt et stort og lyst badeværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, hvor loft til kip og store Velux-vinduer skaber et fantastisk lysindfald og en skøn rumfornemmelse. Her er masser af plads til både madlavning, fælles måltider og hyggelige stunder med familie og venner.

Forældreafdelingen er placeret separat og byder på et rummeligt soveværelse med eget badeværelse. Derudover får I endnu et værelse, som er ideelt som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor.

Den store stue ligger i åben forbindelse med køkken-alrummet og imponerer med sine gode indretningsmuligheder og den flotte udsigt til haven. Her strømmer lyset ind, og de store vinduespartier skaber en skøn forbindelse mellem inde- og udelivet.

Udendørs venter en stor og overskuelig grund med plads til leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Beliggenheden er rolig og familievenlig med kort afstand til legepladser og andre børnefamilier, hvilket gør området særligt attraktivt for den moderne familie.

En indflytningsklar kvalitetsvilla, hvor både beliggenhed, indretning og materialevalg går op i en højere enhed.

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

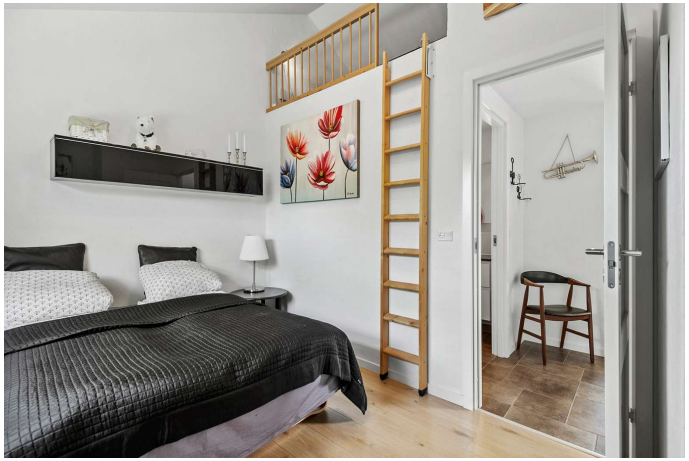
Adresse: Egelundvej 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 20.11.2026





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 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 20.11.2026













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 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

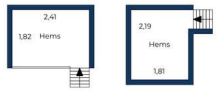
Dato: 20.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

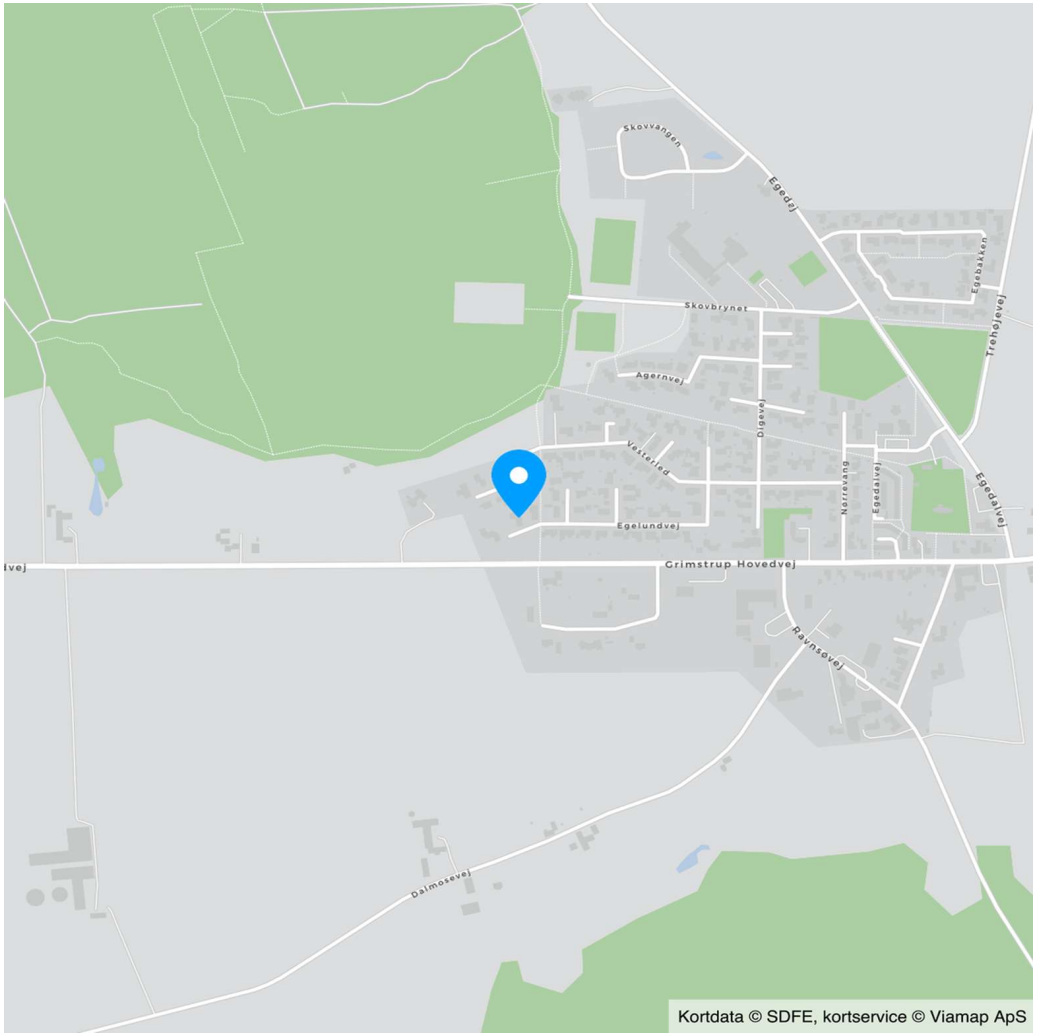
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Egelundvej 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 20.11.2026





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 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1hx Grimstrup By, Grimstrup
BFE-nr.:	10041279
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.070.000
Grundværdi:	339.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.656.000
Grundlag for grundskyld:	271.200

Arealer**

Grundareal:	997 m^2
- heraf vej	240 m^2
Boligareal i alt:	165 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	52 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: 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer m.v.
- Nr. 2: 19.09.2006 - Lokalplan Nr. 91.
- Nr. 3: 08.03.2007 - Dok om vej, el-ledning, afløbsledning og vandledning mv

Planer
Kommuneplan 20-010-010 - Område ved Vesterled
Lokalplan 91 - For et område i Grimstrup

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

Ovn: Blomberg, Kogeplade: AEG induktion, Emhætte: Thermex, Køleskab: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens

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 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 20.11.2026

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. 869 868 253 - 001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.400 Forbrug: 2.581 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

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 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
Skur (ca. 5 m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.

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

Adresse: Egelundvej 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 72500082
Ejerudgift/md.: kr. 1.474

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.446
Grundskyld	kr.	2.685
Renovation	kr.	2.621
Rottebekæmpelse	kr.	99
Husforsikring	kr.	3.840
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.691

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.448.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
I alt	kr.	2.473.344

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.753 md. / 165.032 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.970 md. / 131.637 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: 02.11.2026
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 40, Grimstrup, 6705 Esbjerg Ø Kontantpris: kr. 2.448.000	Sagsnr.: 72500082 Ejerudgift/md.: kr. 1.474	Dato: 20.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.073.000 Nr. 5: hovedstol kr. 550.000 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!