



REAL

Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	210
Kontantpris	2.398.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.262	Grund m2	16.545
Byggeår/ombygget	1925/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **725240**

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: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Lykkesgårdsvej 3 – en rummelig og moderniseret ejendom lige uden for Vejrup, der kombinerer charmerende landidyl med praktisk nærhed til hverdagens nødvendigheder. Ejendommen byder på hele 210 kvm bolig, hvor nuværende ejer har foretaget betydelige renoveringer og moderniseringer for at skabe en bolig i topform.

I stueetagen findes lyse og indbydende opholdsrum med skøn udsigt til de omkringliggende grønne omgivelser. Her kan du nyde mange gode stunder i samvær med familie og venner. Derudover er der et funktionelt køkken, et badeværelse, to gode værelser og en udestue, der forlænger sommermånederne.

På førstesalen finder du fire gode værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør ejendommen ideel til den store familie eller til dem, der ønsker ekstra plads til kontor, hobbyrum eller gæsteværelser.

Udebygningerne giver uendelige muligheder, hvad enten du drømmer om et værksted, en gildesal, hobbyrum eller noget helt fjerde. Dertil kommer en stor garage med plads til to biler, cykler, motorcykler og mere.

Grunden er på hele 1,6 hektar og emmer af fred, ro og frisk luft – det perfekte sted for naturskolen, der ønsker plads til udendørsaktiviteter, haveprojekter eller måske endda dyrehold, såsom heste.

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:

Adresse: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025

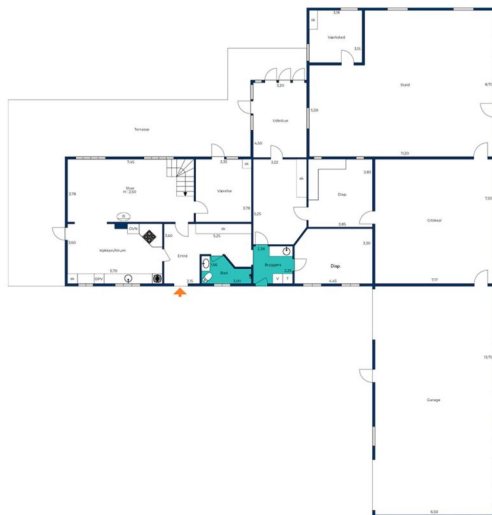


Adresse: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025

Stueplan

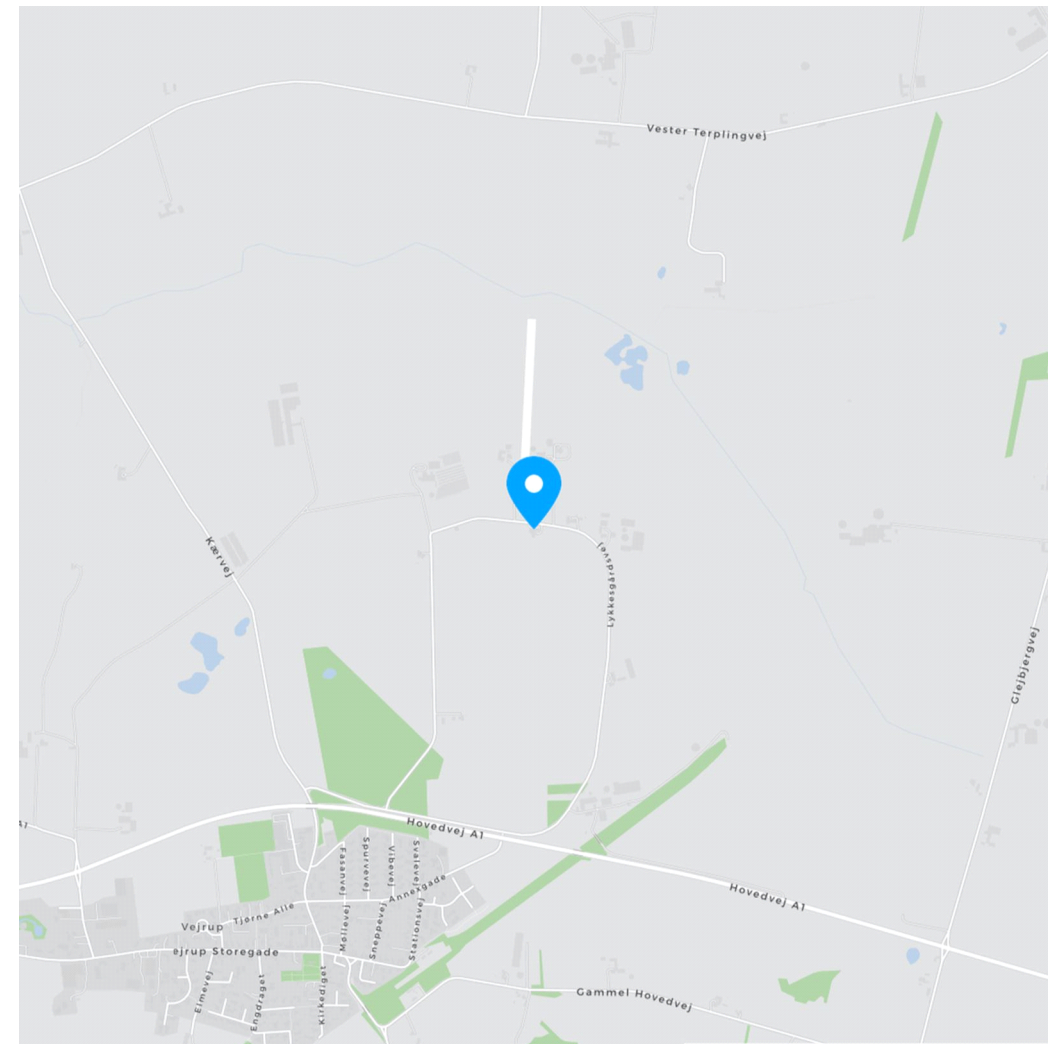


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 k Lykkesgård, Vejrup
BFE-nr.:	5054581
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1925/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.292.000 kr.
Grundværdi:	604.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.833.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	483.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	16.545 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	301 m ²
Udhus:	24 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. 26.02.1904 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 03.08.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 08.08.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, Gram. Emhætte, Bosch. Ovn, Electrolux. Kogeplade, Bosch. Opvaskemaskine, Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Policensnummer: 705-615.171

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgiften til varme består af 0,7 skov rummeter brænde og 16.763 kWh elektricitet. Der er anslået kr. 1.800 i overskud fra solcelleanlægget.

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 salgsoptstillingens 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, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

brændeovnen produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

BBR-afvigelser:

- Udestue (ca 15 kvm) er på BBR-meddelelsen angivet som overdækket areal på 11 kvm.
- Ifølge tilstandsrapporten er der afvigelse, da beboelsen/garagen er ca 18,6 kvm større end angivet på BBR-meddelelsen.



Adresse: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.351	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr.	4.784	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.700
Husforsikring	kr.	8.591	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.635	I alt	kr.	2.431.950
Skorstensfejning	kr.	614	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	169			
Ejerudgift i alt 1 år		27.144			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.723 md./ 152.680 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.248 md./ 122.975 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lykkesgårdsvej 3, Lykkesgård, 6740 Bramming
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725240
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 26.09.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	502.843	502.843	510.143	DKK	5	36.580	27,50	5,35			Nej	

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!