

REAL



Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	2.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.559	Grund m2	800
Byggear	2009	Energimærke	C

Sagsnr. **724020**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Vesterled 31 – en indflytningsklar og moderne villa på 160 m², beliggende på en fredelig, lukket vej i det attraktive og børnevenlige Grimstrup. Her får I en bolig, hvor kvalitet, funktionalitet og komfort går hånd i hånd – perfekt til den moderne familie.

Boligen er opført i 2009 med fokus på både arkitektur og indeklima. Hjemmets hjerte er det rummelige køkken/alrum med loft til kip, som skaber en fantastisk rumfornemmelse og et naturligt samlingspunkt for hele familien. Herfra er der direkte adgang til den vestvendte terrasse og have, hvor aftensolen kan nydes i fulde drag.

Planløsningen er ideel med en tydelig opdeling mellem børne- og voksenafdeling. Børneafdelingen rummer tre gode værelser samt eget badeværelse, mens forældreafdelingen byder på soveværelse, walk-in closet og eget badeværelse.

Alle værelser er placeret mod øst, hvilket giver et behageligt og tempereret indeklima hele året. Opholdsrum og udearealer vender mod vest og sikrer et skønt lysindfald og mange gode stunder i haven med venner og familie. Komforten er i top med gulvarme i hele boligen.

Grimstrup byder på trygge rammer for familielivet med skole i nærheden og skolebus til Bramming for de større børn. Der er desuden kort afstand til både Esbjerg og Bramming, hvilket gør beliggenheden ideel for pendlere.

Alt i alt en moderne og velindrettet bolig i rolige omgivelser – klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

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: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Område



Område



Stue

Adresse: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

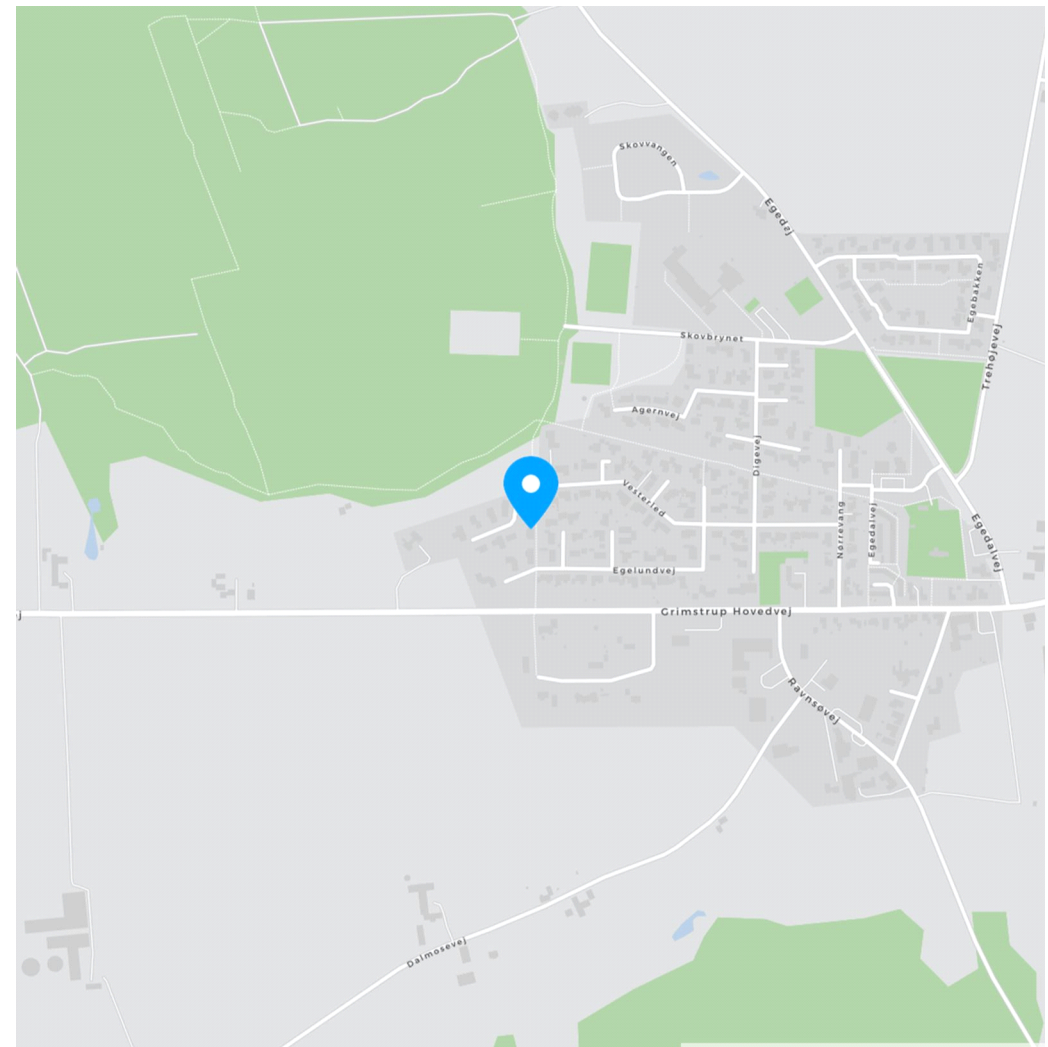
Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 hr Grimstrup By, Grimstrup
BFE-nr.:	10038735
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2009

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	45 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.980.000 kr.
Grundværdi:	367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.584.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	293.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.01.1978 - Dok om luftfartshindringer m.v.
Nr. 2 lyst d. 19.09.2006 - Lokalplan Nr. 91.
Nr. 3 lyst d. 21.05.2008 - Dok om byggepligt, salg i ubebygget stand mv
Nr. 1 lyst d. 19.01.1978 lbnr. 1856-50 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer m.v.
Filnavn: 50_K_91
Nr. 2 lyst d. 19.09.2006 lbnr. 27187-50 Tillægstekst Lokalplan Nr. 91. Filnavn:
50_F_682
Nr. 3 lyst d. 21.05.2008 lbnr. 12035-50 Tillægstekst Dok (i sk.) om byggepligt, salg i
ubebygget stand mv Ikke til hinder for prioritering med lån i realkr.inst. - efter
bebyggelse.

Tilbehør:

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

Køleskab: HiSense, Emhætte: Thermez, Ovn: AEG, Kogeplader: Siemens, Opvaskemaskine: Bosch. Vaskemaskine: Siemens,
Tørretumbler: Siemens, Mikrobølgeovn: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 9718 693 877

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 1.299,10 m3
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Det angivne beløb i salgsoptstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

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.

BBR-afvigelser:

Følgende er angivet vedr. arealafvigelser fra BBR-meddelelsen i tilstandsrapporten:

- Beboelse/overdækning: Det skønnes, at arealet for bygningen afviger fra BBR. Overdækning (ca. 24 kvm.) er blandt andet ikke registreret i BBR.
- Overdækket terrasse (ca 20 kvm) er ikke anført på BBR
- Skur (ca 11 kvm) er ikke anført på BBR



Adresse: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.078	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	2.907	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	4.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.222.307
Rottebekæmpelse	kr.	77	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		18.711			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.930 md./ 143.160 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.506 md./ 114.077 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 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: 02.09.2025
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: Vesterled 31, Grimstrup, 6818 Årre
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 724020
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 05.09.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.069.896	1.069.896	1.014.390	DKK	1	147.218	8,50	3,16			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!