



REAL

Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	2.198.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.890	Grund m ²	778
Byggeår/ombygget	1974/1985	Energimærke	+ D

Sagsnr. **725432**

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: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 24.02.2026



RUMMELIG FAMILIEVILLA

Velkommen til Lindelunden 65 – en moderne og indflytningsklar bolig, som rummer hele **202 m²** og dermed giver masser af plads til den aktive, moderne familie. Her får I en yderst velindrettet ejendom, hvor både stil, komfort og funktionalitet går hånd i hånd.

Boligen fremstår **moderniseret og utrolig flot**, med lyse materialer og en gennemtænkt planløsning. Her er en klar opdeling mellem forældre- og børneafdeling, hvilket gør hjemmet ideelt til familier, der ønsker både nærhed og privatliv. Den rummelige **børneafdeling** byder på **tre gode værelser samt eget badeværelse**, så børnene har deres helt egen afdeling. **Forældreafdelingen** består af et rummeligt soveværelse med tilhørende **eget badeværelse**, hvor man kan trække sig tilbage efter en lang dag. Derudover findes også et **gæstetoilet**.

Hjemmets opholdsrum er noget helt særligt – lyse, indbydende og perfekte til både hverdag og gæster. En ekstra bonus er den **hyggelige udestue**, som forlænger sæsonen og skaber et herligt sted til afslapning, lektier eller kaffestunder. Boligen har desuden fået **udskiftet vinduerne**, hvilket både forbedrer energiforbruget og komforten.

Udearealerne fuldender helheden. Den **solvendte have** er nem at holde og skaber en privat oase, som indbyder til leg, afslapning og sommerens middage. Hertil kommer **gode udebygninger**, der giver ekstra muligheder for opbevaring eller hobby.

Beliggenheden i Kvaglund er ideel – et trygt og roligt kvarter med et fintmasket **stisystem**, der fører jer sikkert og hurtigt til skole, indkøb, fritidsaktiviteter og grønne områder.

Alt i alt er Lindelunden 65 en fantastisk familievilla, der kombinerer moderne komfort, optimal indretning og skøn beliggenhed. En bolig der 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.

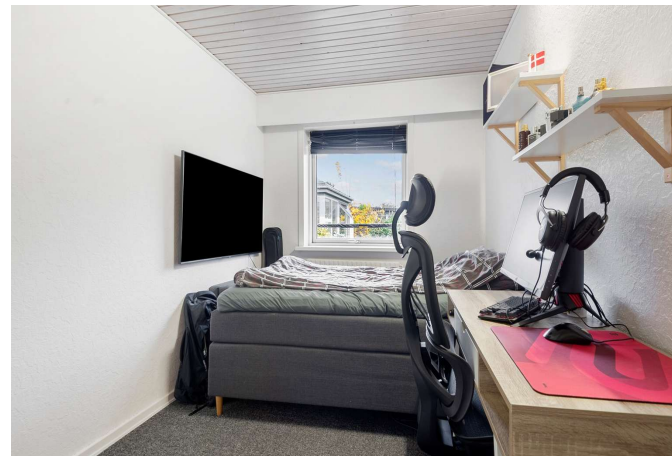
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

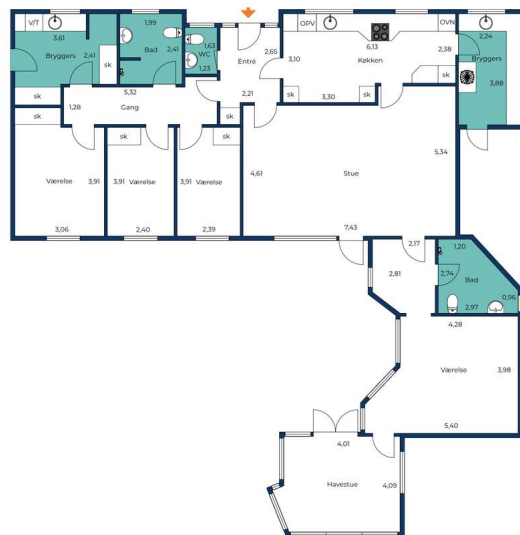
Dato: 24.02.2026



Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

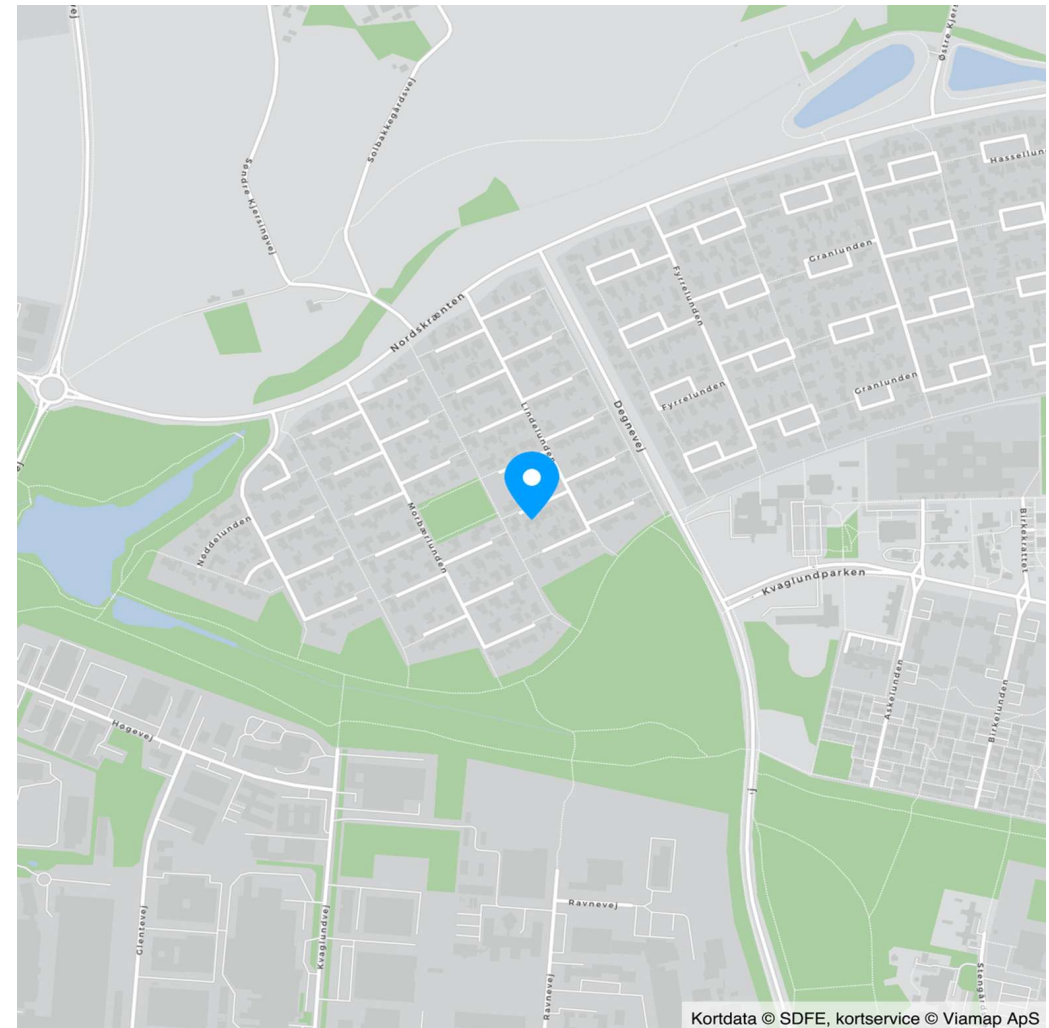
Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 4bk Kvaglund, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 5746073
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1974/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.906.000
Grundværdi: 470.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.524.800
Grundlag for grundskyld: 376.000

Arealer**

Grundareal: 778 m²
Bolgareal i alt: 202 m²
Øvrige arealer:
Garage: 43 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: 02.04.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 15.05.1975 - anm hæftelser Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 17.08.2000 - Lokalplan nr. 399

Planer

Kommuneplan 04-010-020 - Parcelhusområdet i Kvaglund
Lokalplan 399 - For parcelhuområderne i Kvaglund

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Undersøges pt.

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:

Det vurderes at tilbygning mod syd fra 2005 indgår i boligarealet. Bygningen er i byggesag fra 2005 betegnet som udestue.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug fra energimærke består af 124,60 GJ fjernvarme og 1.214 kWh elektricitet

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse, ansl.
Husforsikring, ansl.

kr. 7.776
kr. 3.722
kr. 3.112
kr. 70
kr. 8.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 2.198.000
kr. 15.050
kr. 6.500
kr. 2.219.550

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. 22.681

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 11.706 md. / 140.476 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.435 md. / 113.221 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Lindelunden 65, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725432
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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!