



REAL

Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	2.248.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.938	Grund m ²	782
Byggeår	1985	Energimærke	C

Sagsnr. **72500114**

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: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 72500114
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026



Familievenlig villa på lukket lomme – kun 100 meter fra skolen

På Krebsens Kvarter 26 i populære Sønderris finder I en dejlig og familievenlig villa med en skøn beliggenhed på en lukket lomme – kun ca. 100 meter fra skolen. Her får familien en hverdag, hvor børnene nemt kan komme til og fra skole, samtidig med at boligen ligger roligt og ugeneret.

Boligen har fået skiftet tag og byder udenfor på en dejlig, solvendt og ugenert have med gode muligheder for både leg, afslapning og hyggelige sommeraftener. Til boligen hører desuden gode redskabsskure, så der er fin plads til cykler, haveredskaber og opbevaring.

Indenfor bydes I velkommen i et praktisk bryggers med plads til hverdagens gøremål. Herudover findes et gæstetoilet samt tre gode børneværelser, der tilsammen skaber en rigtig fin børneafdeling.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisepladsen og danner et naturligt samlingspunkt for familien. Herfra fortsætter boligen videre til den rummelige stue, hvor der er god plads til både et stort spisebord og en hyggelig sofagrube. Som en ekstra bonus får I en dejlig udestue, der forlænger sæsonen og giver endnu et skønt opholdsrum med nærhed til haven.

Forældreafdelingen består af et godt soveværelse placeret lige ved det rummelige badeværelse. Det giver en rigtig god planløsning med en naturlig opdeling mellem børnenes og forældrenes afdeling.

En skøn familievilla med en attraktiv beliggenhed i Sønderris, masser af plads og ikke mindst en hverdag tæt på skole og områdets gode faciliteter.

Kontakt os på 75159702 for mere information eller en fremvisning.

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: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 72500114
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026



Adresse: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

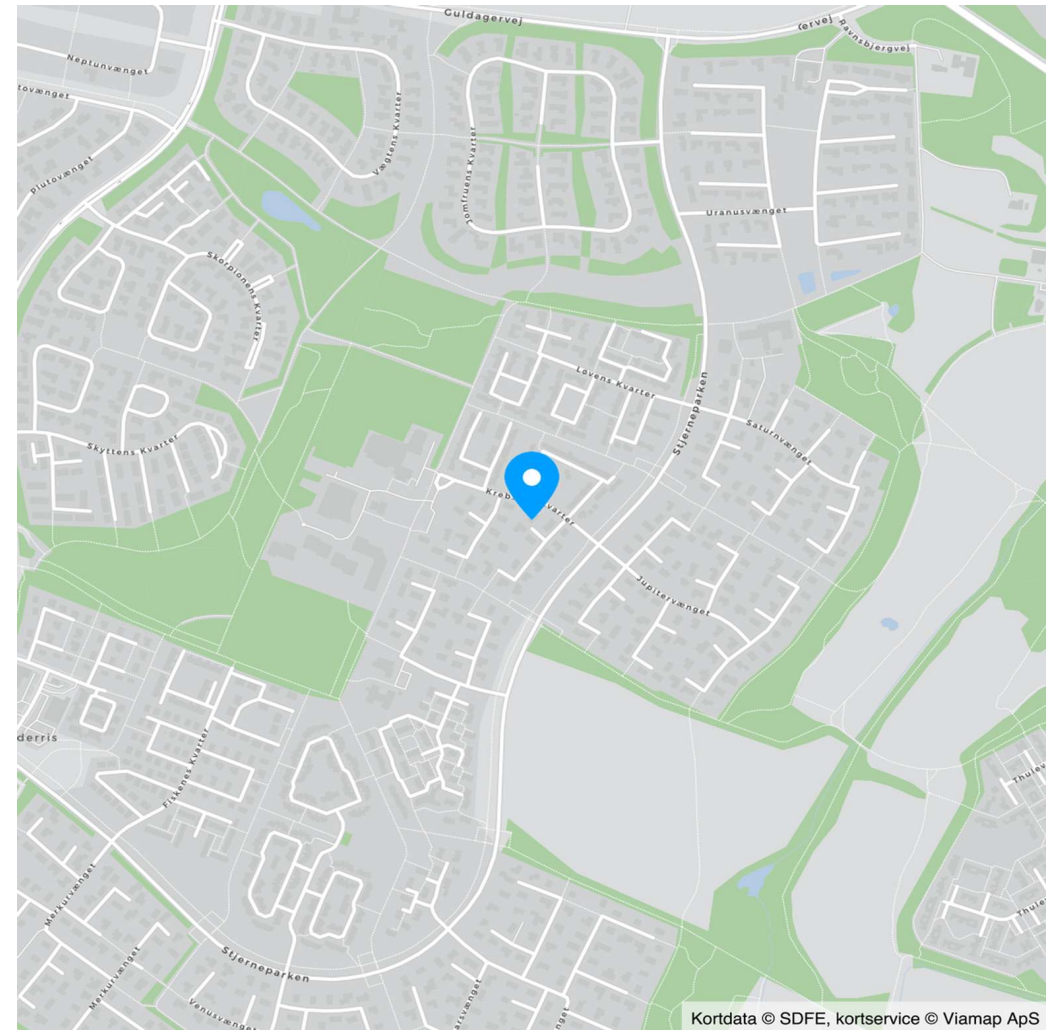
Sagsnr.: 72500114
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 72500114
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 2gg Ravnsbjerg By, Guldager
BFE-nr.: 5118113
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.947.000
Grundværdi: 799.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.557.600
Grundlag for grundskyld: 639.200

Arealer**

Grundareal: 782 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Øvrige arealer:
Carport: 40 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: 23.09.1977 - Byplanvedtægt nr. 47
- Nr. 2: 20.11.1978 - Lokalplan nr. 122
- Nr. 3: 16.01.1985 - Tillæg til lokalplan nr. 122
- Nr. 4: 18.04.1985 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt, fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 07-030-090 - Boligområde ved Tvillingernes Kvarter
Lokalplan 122 - For tredje etape af Sønderris, en ny bydel nord for Esbjerg
Lokalplan 122_1 - For 3. etape af Sønderris
Lokalplan 47 - For et område i Sønderris

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens, Kogeplade: Witt, Emhætte: Gorenje, Køleskab: Gorenje, Opvaskemaskine: Gram, Udendørs pavillon, Liggestol, Rest af tagsten fra nylagt betontag, Komproment DD (2025), Persiennér hus og udestue, Underskab på lille toilet, IKEA, Lamper udestue, Rest af gulvbrædder fra nylagt vinylgulv, Wallmann (2025), Arbejdsborde værksted

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 72500114
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: 14 608 1816

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR-afvigelser

- Carport/udhus er større end angivet i BBR
- Udestuen er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 54 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum for perioden 01.01.2026 - 30.06.2026 udgjorde kr. 8.993,83

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 C



Adresse: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
 Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 72500114
 Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.944	Kontantpris	kr.	2.248.000
Grundskyld	kr.	6.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Kommunalt ejendomsbidrag (renovation+rottebekæmpelse)	kr.	2.707	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	6.282	I alt	kr.	2.269.850
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	kr.	23.261			

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/nettoydelser 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.405 md. / 148.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.893 md. / 118.718 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Krebsens Kvarter 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.248.000

Sagsnr.: 72500114
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 19.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.723.000
Nr. 6: hovedstol kr. 389.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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!