

REAL



## Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>168</b>
Kontant	<b>2.398.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.635</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.025</b>
Byggeår/ombygget	<b>1961/2001</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **725448**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / [www.realmaeglerne.dk/esbjerg](http://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: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026



### **Velkommen til Lyngvej 27 – en skøn villa med perfekt beliggenhed tæt på havet**

På Lyngvej 27 finder du denne charmerende og velindrettede villa, der kombinerer en fantastisk beliggenhed med god plads, dejlige detaljer og en tryk ramme for hele familien. Her bor du kun få minutter fra havet, skole, indkøb – alt sammen bekvemt samlet i et attraktivt og roligt område.

Når du træder ind i huset, mødes du af en stor og lys entré med flotte klinker, som giver et elegant førstehåndsbild. Fra entréen er der åben forbindelse til det funktionelle køkken og den rummelige spisestue, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for både hverdag og gæster.

Et par trin ned finder du den store opholdsstue med pejs og gulvvarme – et skønt rum med mange indretningsmuligheder og en hyggelig atmosfære året rundt.

Boligen rummer desuden to fine børneværelser samt et lyst og indbydende forældresoveværelse. Badeværelset har gulvvarme og er moderne, rummeligt og stilfuldt indrettet med fokus på komfort.

**Kælderen** byder på ekstra plads og fleksibilitet med eget toilet og rum, som egner sig perfekt til teenageren, hobbyaktiviteter, hjemmekontor eller gæsteafdeling. Et virkelig praktisk og værdifuldt supplement til boligen.

Udenfor finder du en carport samt et stort redskabsrum, der giver rigeligt med opbevaringsplads. Haven er nem at holde og giver gode muligheder for både leg og hygge.

Alt i alt et superdejligt hus med mange flotte detaljer – perfekt til familien, der ønsker både nærhed til naturen og byens faciliteter.

**Kontakt os på 75 15 97 02 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: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026



Køkken



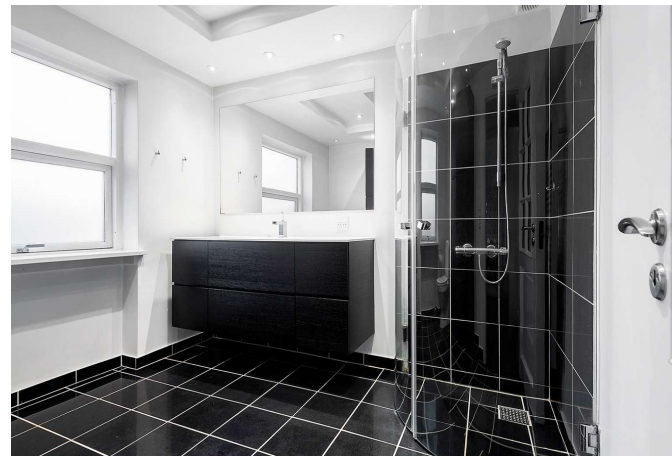
Spisestue



Stue



Værelse



Badeværelse



Kælder



Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026

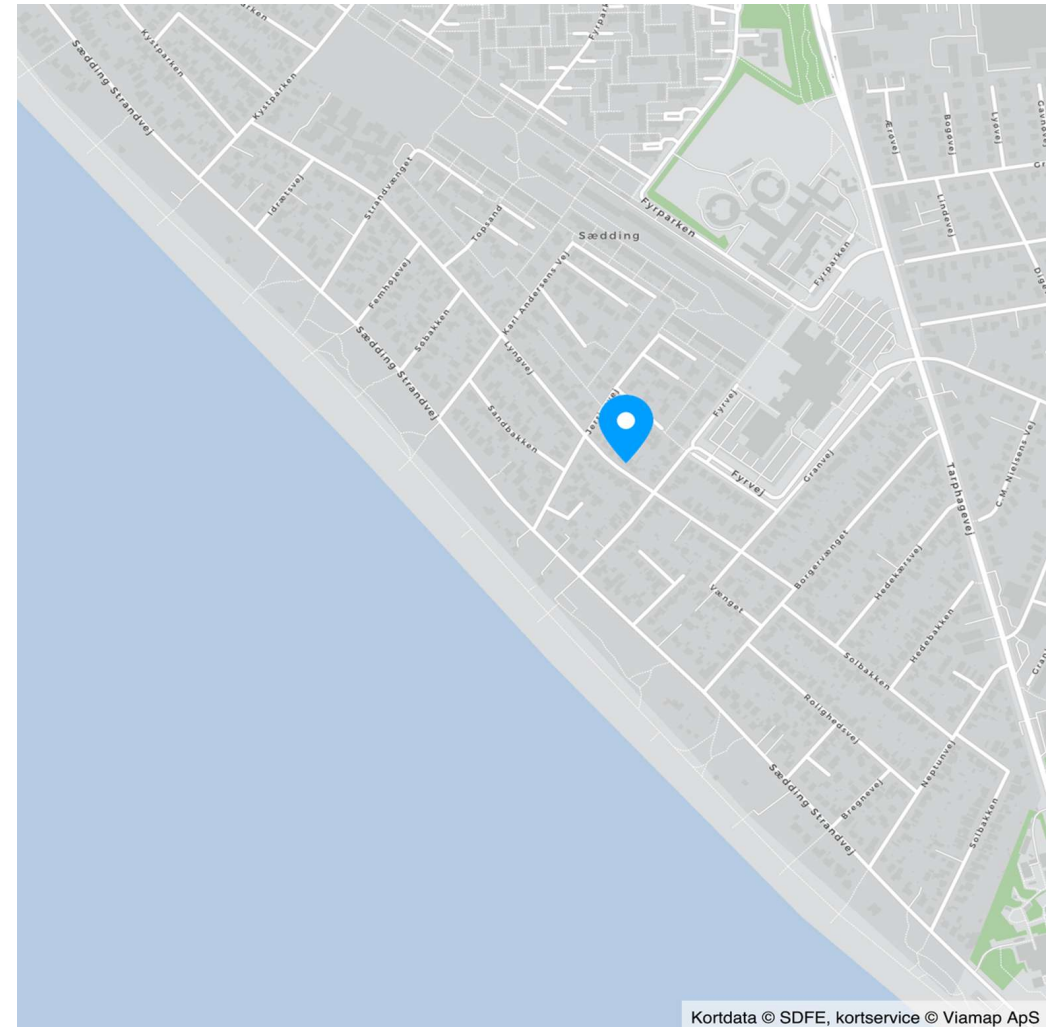
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS





Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Esbjerg  
Matr.nr.: 15cp Sædding By, Guldager  
BFE-nr.: 5120665  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1961/2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.743.000  
Grundværdi: 1.185.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.194.400  
Grundlag for grundskyld: 948.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.025 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 40 m<sup>2</sup>  
Carport: 50 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.09.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 04.12.1987 - Lokalplan nr. 226

**Planer**

Kommuneplan 02-010-010 - Boliger langs Sædding Strandvej  
Lokalplan 226 - For et område ved Sædding Strandvej og Sædding Ringvej

Tilbehør:

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

Fryser, Amerikaner køle/fryseskab, Komfur: Gorenje, Ovn: Gorenje, Kogeplader, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen

Policenummer: 214 084 406

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.140 Forbrug: 87 GJ  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptillingens 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

Ang. ejendommens pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

BBR-afvigelser:

Udhus er ikke registreret på BBR-meddelelsen.



Adresse: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.191	Kontantpris	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr.	9.385	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.420.750
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Husforsikring	kr.	7.239	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.	31.624			

#### 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 13.198 md. / 158.374 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.525 md. / 126.296 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Lyngvej 27, 6710 Esbjerg V  
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725448  
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 11.05.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.010.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 1.023.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 tilfreds-hedsmålinger.

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!