



REAL

Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	4.998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.673	Grund m2	1.649
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **725121**

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: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

?Mulighed for evt. mageskifte

Velkommen til Frøkærvej 8 i Guldager – en moderne og rummelig ejendom, der er som skabt til familien, der drømmer om god plads og funktionelle rammer. Ejendommen er opført i 2008 og byder på 158 velindrettede kvadratmeter, hvor lys og komfort er i fokus.

Boligen har en gennemtænkt planløsning med en naturlig opdeling af familiens forskellige behov. Her finder du en separat børneafdeling med to rummelige værelser og eget badeværelse, hvilket giver børnene deres eget område med plads til både leg og afslapning. Forældrene kan nyde deres egen private afdeling med et stort og lyst soveværelse m. walk-through og tilhørende badeværelse, som skaber en rolig og afslappende atmosfære.

Hjertet i huset er det åbne køkken/alrum, som ligger i forbindelse med stuen. Her er der plads til både hverdagens gøremål og hyggelige stunder med familien. Stuen har desuden direkte udgang til en skøn terrasse, hvor sommerens måltider og afslapning kan nydes under åben himmel.

Som en ekstra bonus tilbyder ejendommen en imponerende garage/værksted på hele 270 kvadratmeter m. gulvvarme. Her er der plads til alt fra hobbyprojekter og opbevaring til mindre erhverv. Garagen rummer også et separat kontor og toilet, hvilket gør det til en ideel løsning for dig, der ønsker at kombinere hjemmet med en professionel arbejdsplads.

Frøkærvej 8 er beliggende i rolige omgivelser og samtidig tæt på alle hverdagens nødvendigheder. Her får du et hjem, der rummer både moderne komfort og praktiske løsninger – og masser af plads til at leve livet fuldt ud.

Vi glæder os til at vise dig denne unikke ejendom. Kontakt os for 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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026

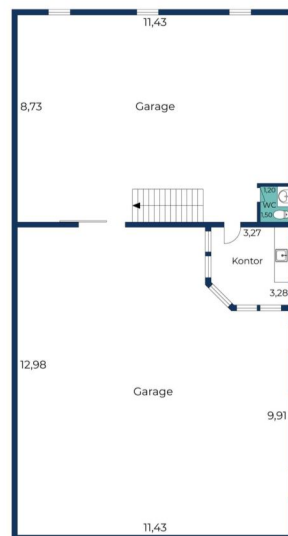


Adresse: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026

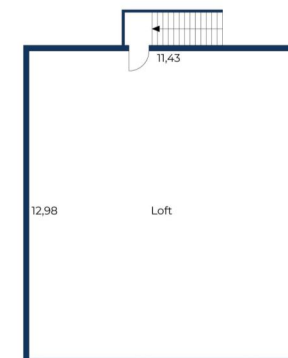
Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.



1. sal



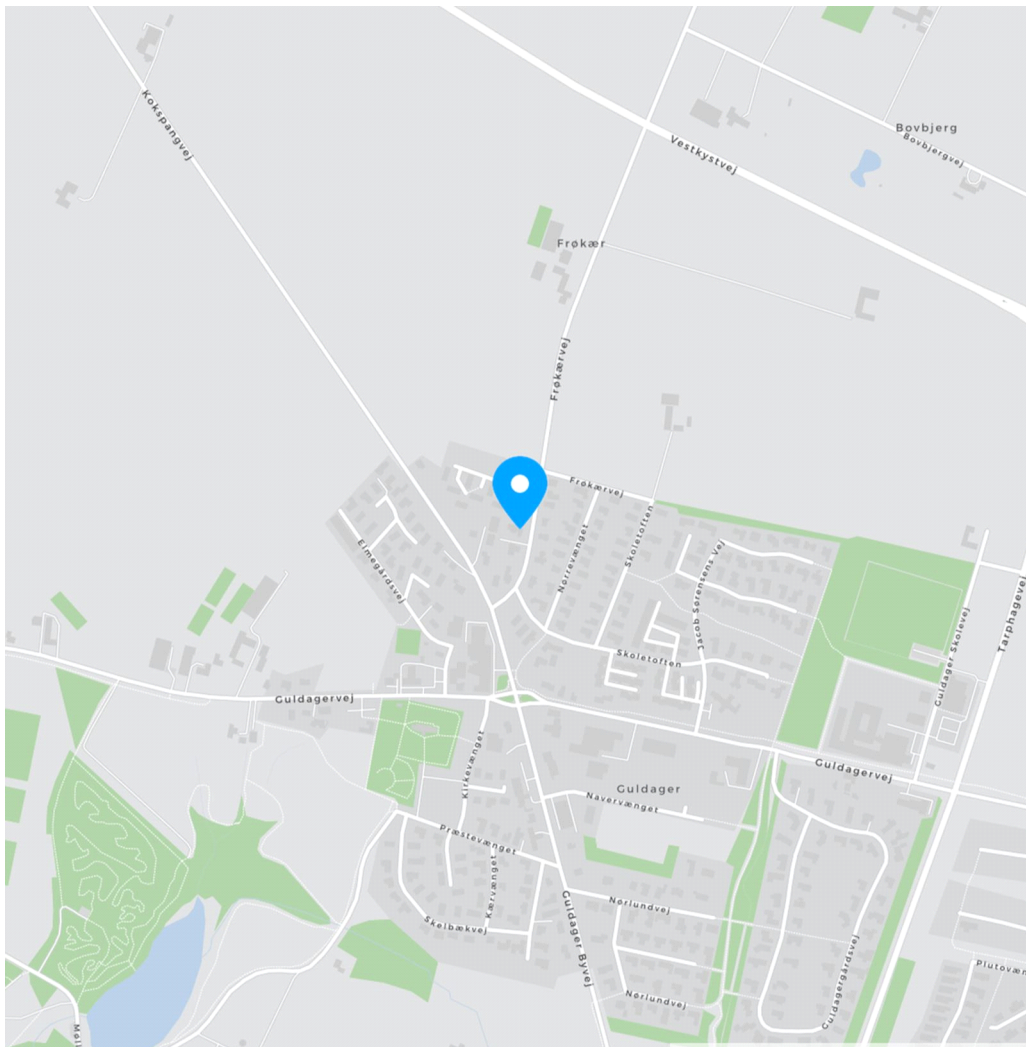
Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026





Adresse: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	34 h Guldager By, Guldager
BFE-nr.:	5116283
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.299.000 kr.
Grundværdi:	1.188.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.639.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	950.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.649 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	43 m ²
Garage:	270 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. 17.09.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.07.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Policenr: 199835

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.465 Forbrug: 40,18 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

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

Tv-abonnement:

Udgift til tv-abonnement er ikke medtaget i salgssopstillingens ejerudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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:

'Udestue' (ca. 34 kvm jf. tilstandsrapport) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.



Adresse: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	9.409	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	5.948	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	5.037.850
Rottebekæmpelse	kr.	142			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

32.071

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.751 md./ 321.012 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.643 md./ 259.717 år v/25,40%
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: 03.01.2026
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: 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: Frøkærvej 8, Guldager, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 725121
Ejerudgift/md.: kr. 2.673

Dato: 03.01.2026

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.

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

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!