



## Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>3.598.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.843</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>620</b>
Byggeår/ombygget	<b>1955/1989</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **72500039**

**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: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026



### Charmerende byhus i hjertet af Esbjerg – rolig beliggenhed med alt lige omkring dig

Drømmer du om at bo centralt, men stadig i rolige omgivelser? Så byder dette skønne rødstensbyhus midt i Esbjerg på den perfekte kombination af byliv og privatliv. Her har du alt inden for kort afstand – indkøb, caféer, skole og byens puls – samtidig med at boligen ligger dejligt tilbagetrukket.

Ejendommen byder på en praktisk carport samt en fantastisk, sydvendt, solrig og ugeneret have. Haven er smukt indrammet af store, flotte træer, som skaber en helt særlig atmosfære og privatliv. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig terrasse – det oplagte sted til både afslapning og hyggelige stunder.

Indendørs mødes du af en indbydende entré samt et flot renoveret toilet i stueplan. Køkken- og spiseområdet fremstår lyst og indbydende med gulvvarme, som også går igen i den hyggelige stue, hvorfra du har skøn udsigt til haven.

På 1. sal finder du to fine børneværelser, et soveværelse samt et badeværelse. Fra soveværelset er der mulighed for at udvide boligen eller etablere en lækker tagterrasse – en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg.

Kælderen er højloftet og yderst anvendelig med mange muligheder – perfekt til teenageafdeling, hobbyrum eller hjemmekontor. Her findes desuden gode opbevaringsrum samt et badeværelse med vaskefaciliteter. Fra kælderen store rum er der udgang til en hyggelig, afskærmet terrasse – en skøn lille oase.

Dette er en bolig, hvor man straks føler sig hjemme.

Kontakt os på **7515 9702** for yderligere information eller for at booke 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.

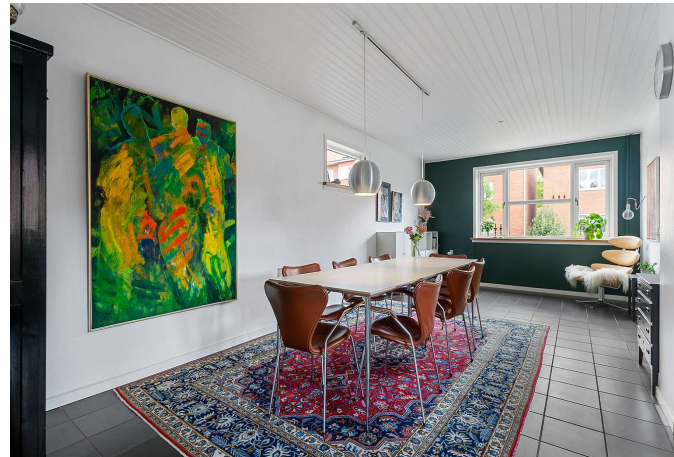
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026

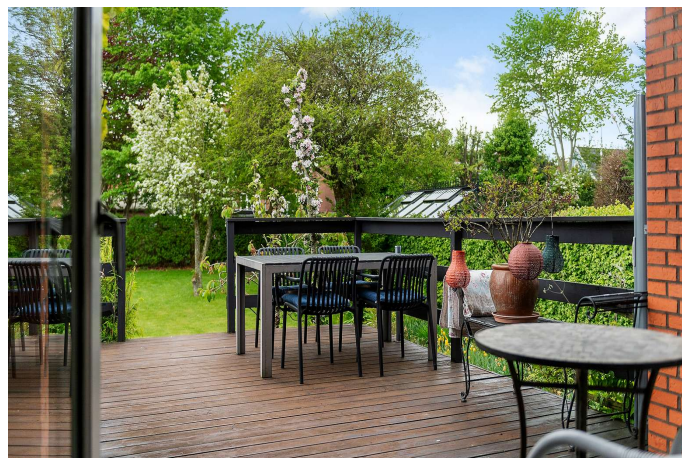
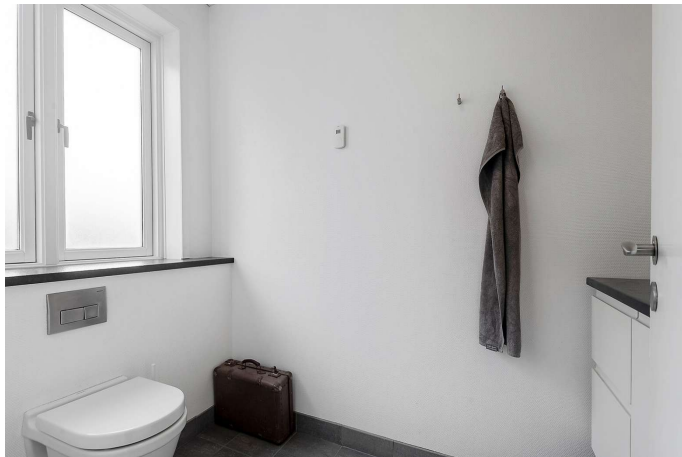




Adresse: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026

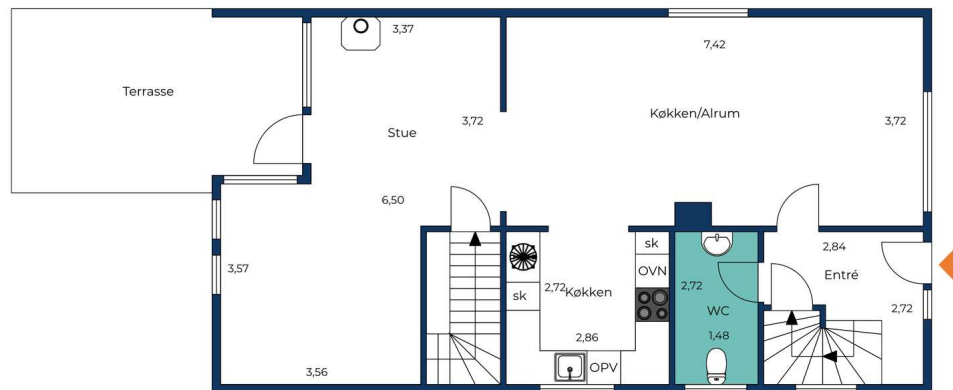


Adresse: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

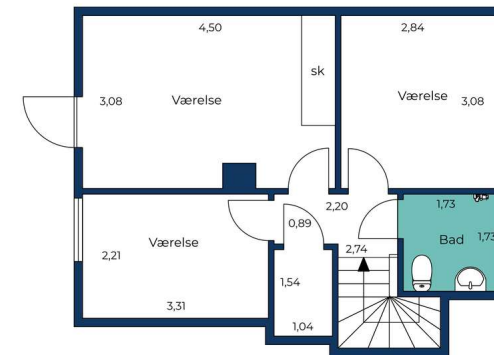
Dato: 09.07.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal

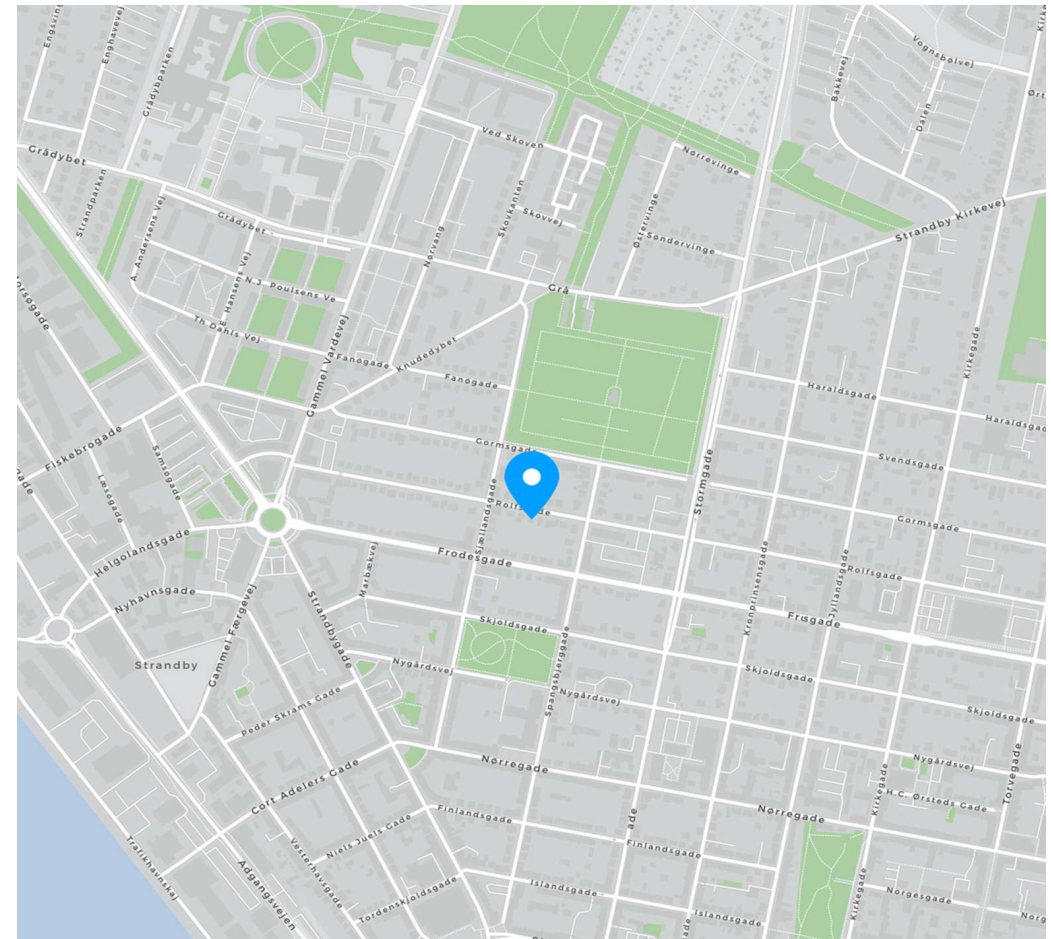
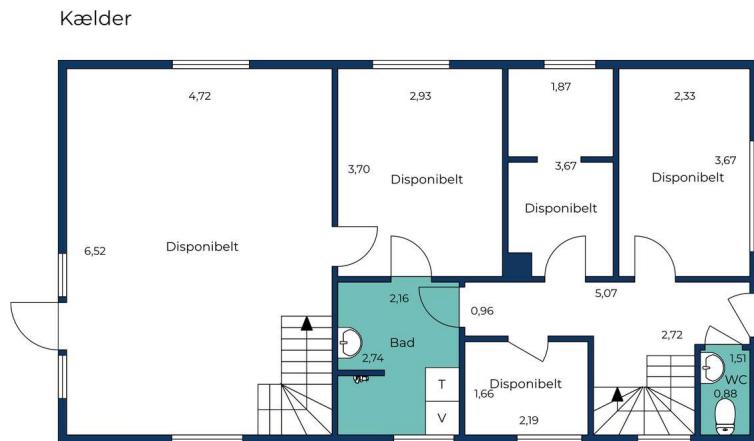


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026





Adresse: Rolfs-gade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1sk Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5737779
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1955/1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.057.000
Grundværdi:	1.559.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.445.600
Grundlag for grundskyld:	1.247.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	620 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	134 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	91 m <sup>2</sup>
Carport:	24 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: 19.09.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 27.09.1985 - Dok om fælles væg mell. carporte mv

**Planer**

Kommuneplan 00-020-420 - Blandede boliger ved Rolfs-gade  
Lokalplan nr. 204-1

Tilbehør:

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

Ovn: Electrolux, Kogeplade: Witt, Opvaskemaskine: Siemens, Amerikanerkøleskab: LG, Emhætte: Thermex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Policenr.: 41000L5910192/015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.860 Forbrug: GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Beregnet forbrug iht. energimærke: 141 GJ - kr. 37.600

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.473	Kontantpris	kr.	3.598.000
Grundskyld	kr.	12.347	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	3.628.950
Rottebekæmpelse	kr.	71			
Husforsikring	kr.	5.968	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.	34.119			

**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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.560 md. / 234.716 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.598 md. / 187.174 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: 01.06.2026

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: Rolfsgade 130, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 3.598.000

Sagsnr.: 72500039  
Ejerudgift/md.: kr. 2.843

Dato: 09.07.2026

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. 1.100.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Køber skal selv skaffe dokumentationen og må forvente en omkostninger hertil.

**Jordforurening**

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

**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**

Ifølge oplysning fra tilstandsrapporten, er ejendommens carport større end angivet på BBR-

meddelelsen.

**Spildevandsplan**

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdata-rapporten skal områdes separatkloakeres i 2028 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

# 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 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!