



REAL

Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	898.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.289		
Byggear	1937	Energimærke	E

Sagsnr. **725400**

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: Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 725400
Ejerudgift/md.: kr. 2.289

Dato: 05.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende og moderniserede 2-værelses lejlighed, der byder på en attraktiv kombination af central beliggenhed, funktionelle rammer og en lys atmosfære. Boligen er lige til at flytte ind i og henvender sig både til førstegangskøberen, den studerende eller som en oplagt forældrelejlighed.

Lejligheden rummer et **rummeligt soveværelse** med plads til god skabsopbevaring, og herfra er der direkte udgang til en hyggelig **altan**, hvor sommeraftenerne kan nydes i fred og ro.

Det **lyse og funktionelle køkken** giver gode rammer for madlavningen, mens det **moderne badeværelse** fremstår bekvemt og tidssvarende. Boligens **opholdsstue** er rummelig og indretningsvenlig – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med gæster.

Her får du en **prisvenlig ejerlejlighed** med en yderst central beliggenhed tæt på indkøb, offentlig transport og byliv – samtidig med, at boligen er velindrettet og nem at gå til i hverdagen.

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: Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 725400
Ejerudgift/md.: kr. 2.289

Dato: 05.01.2026





Adresse: Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 725400
Ejerudgift/md.: kr. 2.289

Dato: 05.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	5 db Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	321293
Ejl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	918.000 kr.
Grundværdi:	362.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	734.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	289.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	58 m ²
- heraf boligareal:	54 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²

BBR-boligareal:	58 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.02.1931 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 08.07.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 26.08.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 22.12.1937 - Dok om færdselsret mv,
Nr. 5 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 6 lyst d. 03.10.1995 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 7 lyst d. 02.02.1996 - Tillæg til vedtægter for ejerforening

Tilbehør:

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

Køleskab: Whirlpool
Opvaskemaskine: Bosch
Ovn: Voss
Kogeplade: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 725400
Ejerudgift/md.: kr. 2.289

Dato: 05.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Ingen

Police nr.: 123208609

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.490 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det betales kr. 700,00 til a/c varme pr. md.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2029 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 725400
Ejerudgift/md.: kr. 2.289

Dato: 05.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
3.745
2.867
20.832
22

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

898.000
7.250
905.250

I alt

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

27.466

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: Frodesgade 148, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 898.000

Sagsnr.: 725400
Ejerudgift/md.: kr. 2.289

Dato: 05.01.2026

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

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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!