

REAL



Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	84
Købspris	998.000	Værelser	3
Boligydelse	2.290	Byggeår	1985
Forbrugsafh. udgift	1.167	Energimærke	C

Sagsnr. **725449**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
Boligyldelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

På Borgervænget 1B udbydes denne velindrettede andelsbolig beliggende i en veldrevet andelsforening uden gæld. Boligen ligger i rolige omgivelser og byder på gode udearealer med både carport, redskabsrum og en stor terrasse samt et hyggeligt fælles haveområde.

Boligen indeholder en entré med god plads til opbevaring og et rummeligt badeværelse. Køkkenet er placeret i åben forbindelse med spisepladsen og skaber et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Stuen er lys og hyggelig og har direkte udgang til en stor udestue, som giver ekstra opholdsplads og forlænger udesæsonen.

På førstesalen findes et soveværelse med eget toilet samt et ekstra værelse, der kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kun få hundrede meter til havet og kort afstand til indkøbsmuligheder. Her får du en andelsbolig med en god planløsning, fine faciliteter og en tryk forening i et attraktivt område.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026



Køkken



Dagligstue



Stue



Havestue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

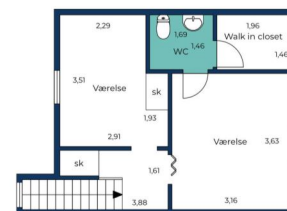
Sagsnr.: 725449
Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026

Stueplan



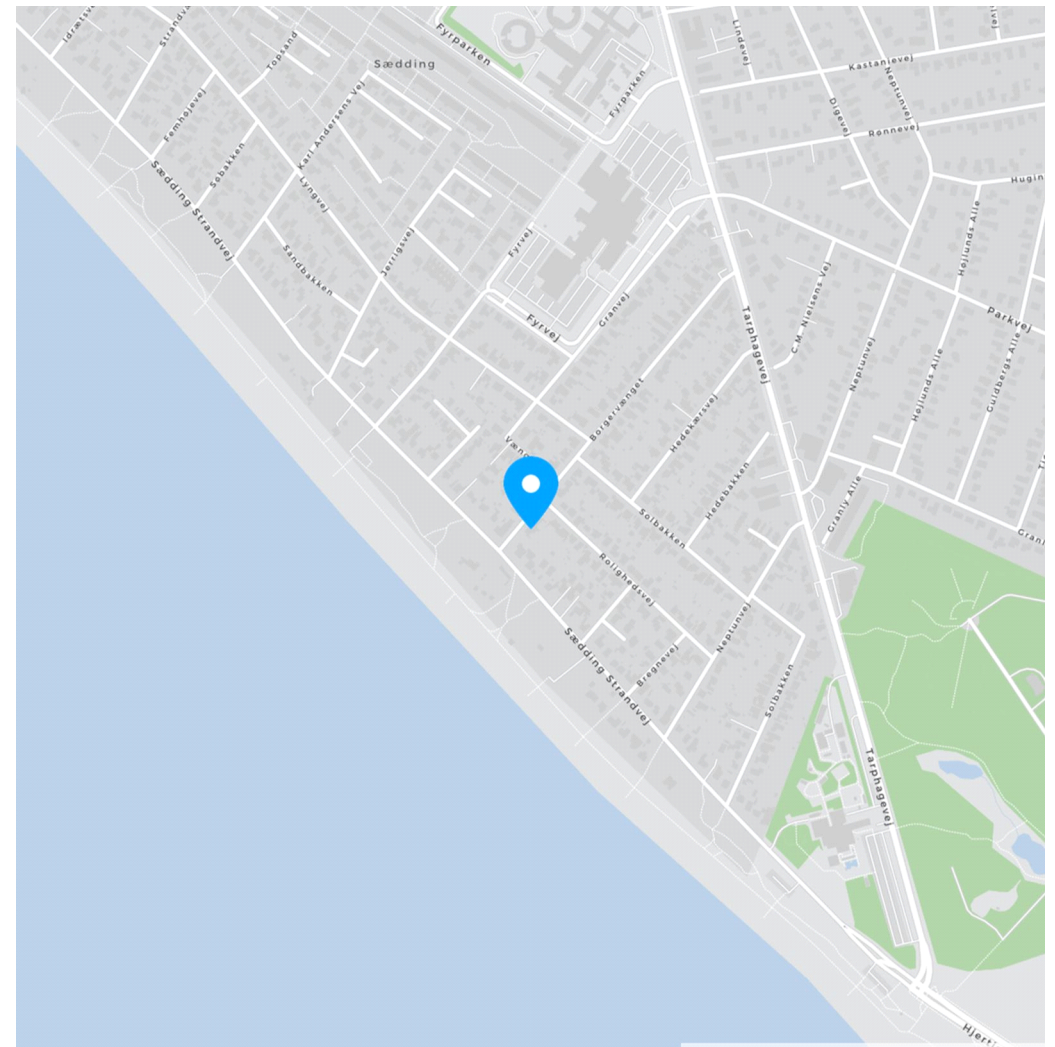
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL



Adresse: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 3 u Sædding By, Guldager
BFE-nr.: 5118487
Opført/ombygget år: 1985
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 9.000.000
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
- heraf Carport: 14 m²
- heraf Udhus: 7 m²

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: /
Fordelingstal vedr. boligaftgift: 114350/1004032

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Fordelingstal:

Ejendomsbidrag, forsikringer og vedligeholdelse opkræves i forhold til indskud. Øvrige fællesudgifter opkræves med lige store beløb pr. bolig.

Tinglyste servitutter:

Servitut 1 af 15.10.1965 - Dok om oversigt mv.
Servitut 2 af 17.09.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut 3 af 12.07.1979 - Dok om fælles brandmur, gavl mv
Servitut 4 af 02.08.1985 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplan nr. 367 - For et område langs Sædding Strandvej

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Køle/svaleskab: Vestfrost, Indbygningsovn: Siemens, Keramisk kogeplader: Siemens, Emhætte: Siemens, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine: Bosch.

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 45,58 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum 2024 udgjorde kr. 8.752,48

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

BBR-afvisninger:

Udestue er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos andelsboligforeningens bygningsforsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Nordea ejerpantebrev kr. 575.000



Adresse: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
 Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
 Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	1.004.032
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.004.032
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	6.032

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 998.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 998.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 27.480

Boligydelse i alt pr. år kr. 27.480
Boligydelse i alt pr. md. kr. 2.290

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 998.000
 Overdragelsesgebyr til administrator kr. 5.000

I alt kr. 1.003.000

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris: kr. 998.000
 Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: kr.
Teknisk pris Afventer andelsboligforeningens Nøgleoplysningsskema



Adresse: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	--------------------------	----------	-----------	-------	-------	---------------	-----------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Der findes ingen lån i andelsboligforeningen

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Borgervænget 1B, 6710 Esbjerg V
Købspris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725449
Boligydelse/md.: kr. 2.290

Dato: 07.01.2026

Boligafgiftens fordeling:

Ejendomsbidrag, forsikringer og vedligeholdelse opkræves i forhold til indskud. Øvrige fællesudgifter opkræves med lige store beløb pr. bolig.

Gæld udenfor købesummen:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

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!