

Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**154**
Kontant	**3.198.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.800**	Grund m^2	**694**
Byggeår/ombygget	**1928/2024**	Energimærke	**A2010 +**

Sagsnr. **725459**

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

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
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: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.198.000
Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800
Dato: 25.06.2026



Totalrenoveret villa med solrig have og attraktiv beliggenhed på 170 etagemeter

Velkommen til denne flotte og indflytningsklare villa på Fortuna Allé 76, beliggende i et attraktivt og familievenligt område med kort afstand til indkøb, træningscenter, uddannelsesinstitutioner og hverdagens øvrige faciliteter.

Boligen er totalrenoveret i 2024 og der er lavet en stor tilbygning, hvilket betyder, at du kan se frem til mange år med minimale vedligeholdelsesudgifter og moderne løsninger hele vejen igennem.

Udendørs byder ejendommen på en lækkert anlagt, solrig have med en stor træterrasse og hyggelig overdækning – perfekte rammer for både afslapning og sociale stunder. Hertil kommer en praktisk carport.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med god plads. Herfra er der adgang til et stort værelse, et moderne og rummeligt badeværelse samt et praktisk walk-in-closet.
Det lyse og stilfulde køkken er indrettet med en stor kogeø og har en naturlig og åben forbindelse til spise- og opholdsstuen. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald, som skaber en indbydende og luftig atmosfære. I forlængelse af køkkenet findes desuden et super anvendeligt og praktisk bryggers/andenrum, integreret i boligens daglige funktion. I stueplan findes også forældreafdelingen, med soveværelse og dertilhørende badeværelse i samme moderne stil.

På 1. sal finder du to fine værelser, der egner sig perfekt som soveværelser, børneværelser eller hjemmekontor.

En moderne og velindrettet villa i høj kvalitet – klar til nye ejere.

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

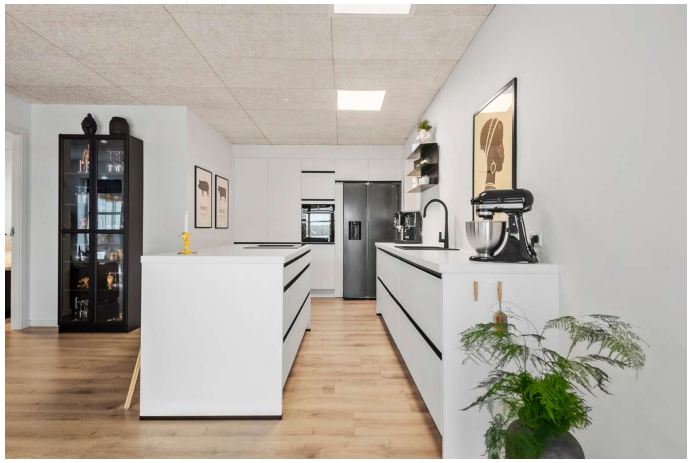
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

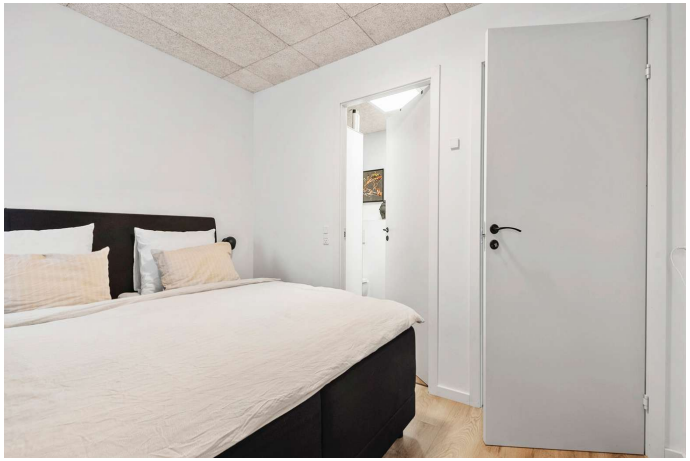
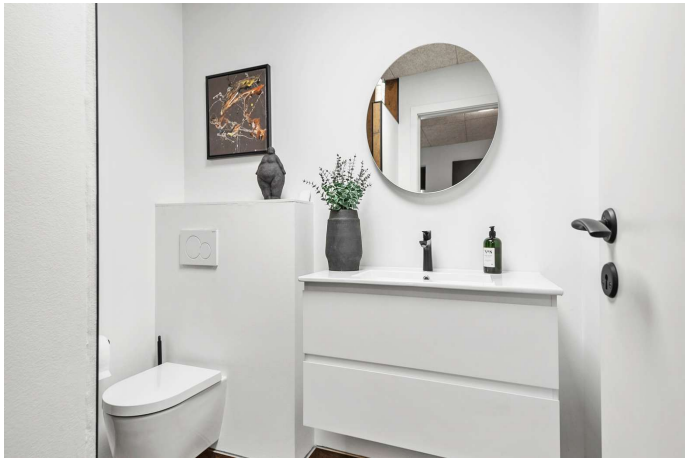
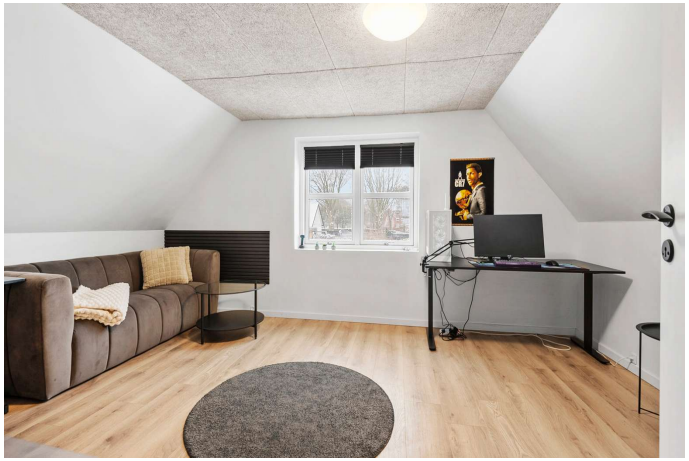
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.06.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.198.000

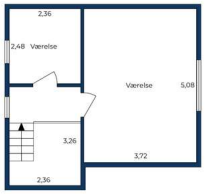
Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.06.2026

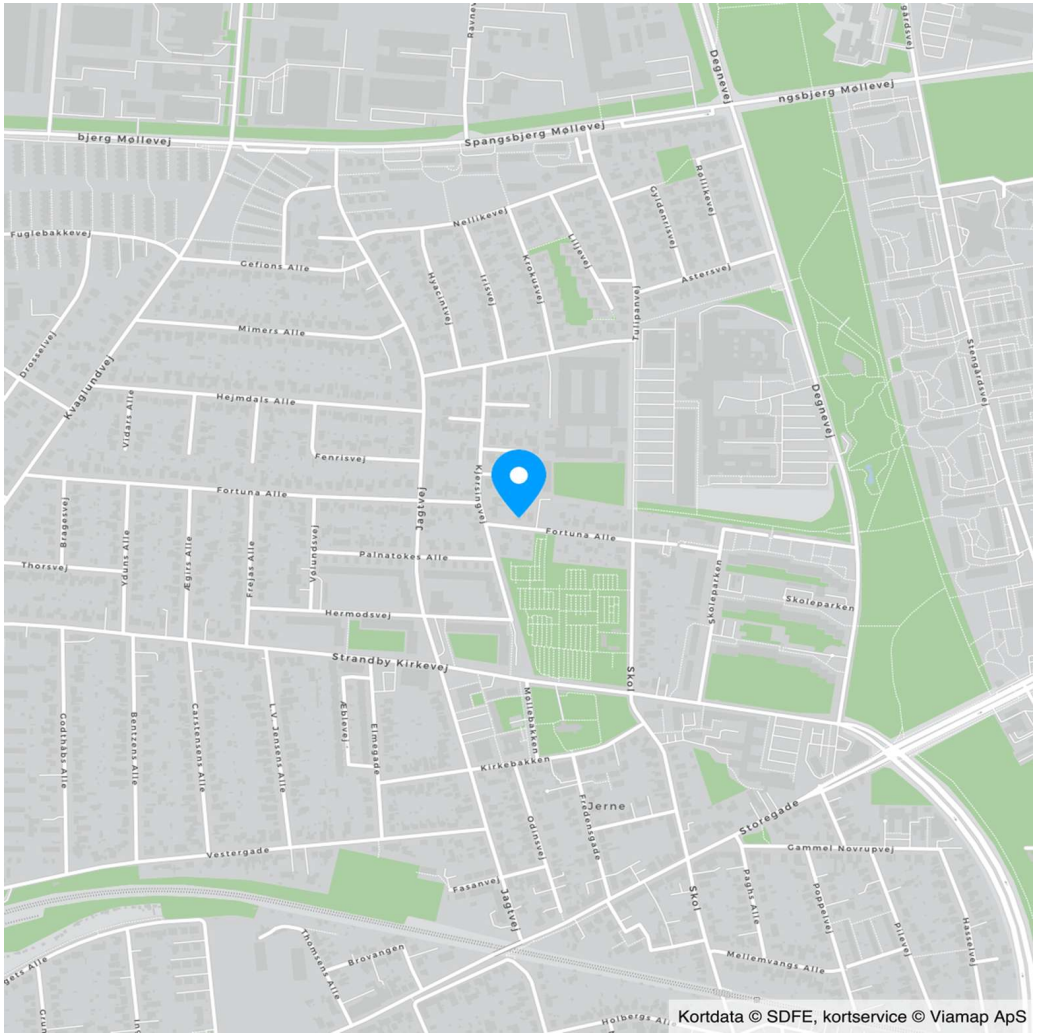
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1bn Jerne, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5743382
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1928/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.515.000
Grundværdi:	1.050.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.212.000
Grundlag for grundskyld:	840.000

Arealer**

Grundareal:	694 m²
Boligareal i alt:	154 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	17 m²
Udhus:	16 m²
Carport:	27 m²
Fritliggende overdækning:	16 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 27.07.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 01-040-020 - Boligområde ved Jagtvej

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

Køle-/fryseskab: Samsung, Ovn: Gorenje, Kogeplader: Thermex, Opvaskemaskine: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.06.2026

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

Policenummer: 146213383

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 57 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 13..518,07

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke + A2010

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.

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.

Bevaringsværdi:
Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB.

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.181
Grundskyld	kr.	8.316
Renovation	kr.	2.621
Rottebekæmpelse	kr.	83
Husforsikring	kr.	4.395
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.596

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	3.229.984

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.

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.394 md. / 208.733 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.871 md. / 166.451 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø Kontantpris: kr. 3.198.000	Sagsnr.: 725459 Ejerudgift/md.: kr. 1.800	Dato: 25.06.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.920.000
Nr. 3: hovedstol kr. 630.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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!