



REAL

Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	66
Kontantpris	1.148.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.212		
Byggear	1986	Energimærke	B

Sagsnr. **725427**

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: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne indbydende og velindrettede lejlighed, perfekt placeret midt i hjertet af Esbjerg! Her får du en bolig, hvor både komfort, beliggenhed og funktionalitet går hånd i hånd.

Lejligheden byder på en rummelig entré med en stor skabsvæg, som giver rig mulighed for opbevaring og en praktisk hverdag. Herfra er der adgang til et soveværelse med endnu en skabsvæg – ideelt til dig, der ønsker god plads til tøj og opbevaring. Det lyse køkken har masser af bordplads, god opbevaringsplads samt en hyggelig spiseplads, hvor du kan nyde dagens måltider. Den store stue har plads til både sofa- og spiseafdeling, og herfra er der udgang til en stor, solrig terrasse, som forlænger boligens opholdsrum og giver mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser.

Lejligheden er beliggende med få hundrede meter til Esbjergs populære handelsgade, hvor du finder caféer, butikker og kulturliv lige uden for døren. Der er desuden kort afstand til træningsfaciliteter, koncert- og musikhus samt indkøbsmuligheder, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Der er gode parkeringsforhold ved ejendommen, så du altid har let adgang til bilen.

Alt i alt en skøn lejlighed med en attraktiv beliggenhed – ideel til både singler, par eller den studerende, der ønsker at bo centralt i Esbjerg.

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.

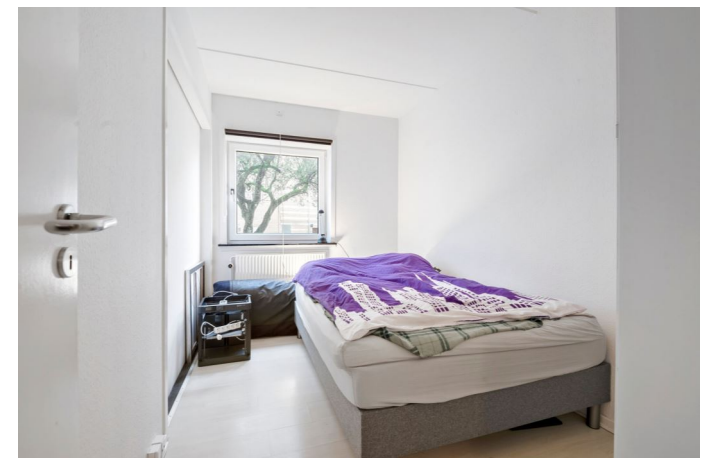
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

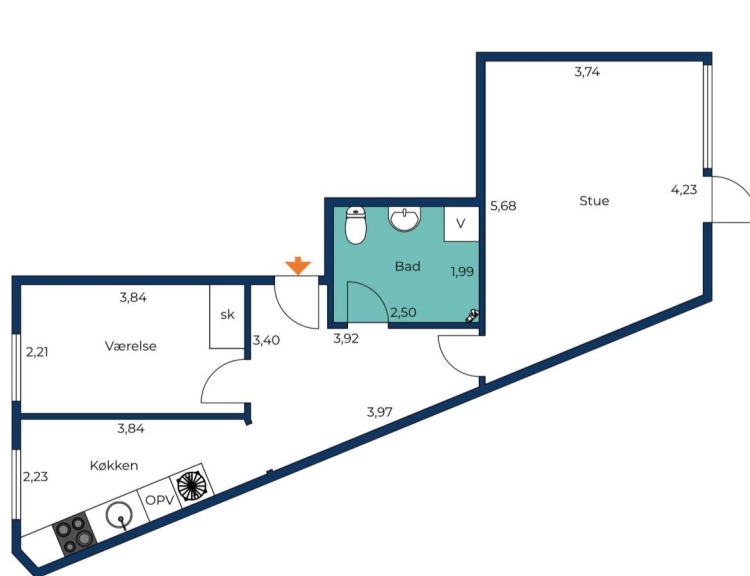
Dato: 31.01.2026



Adresse: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

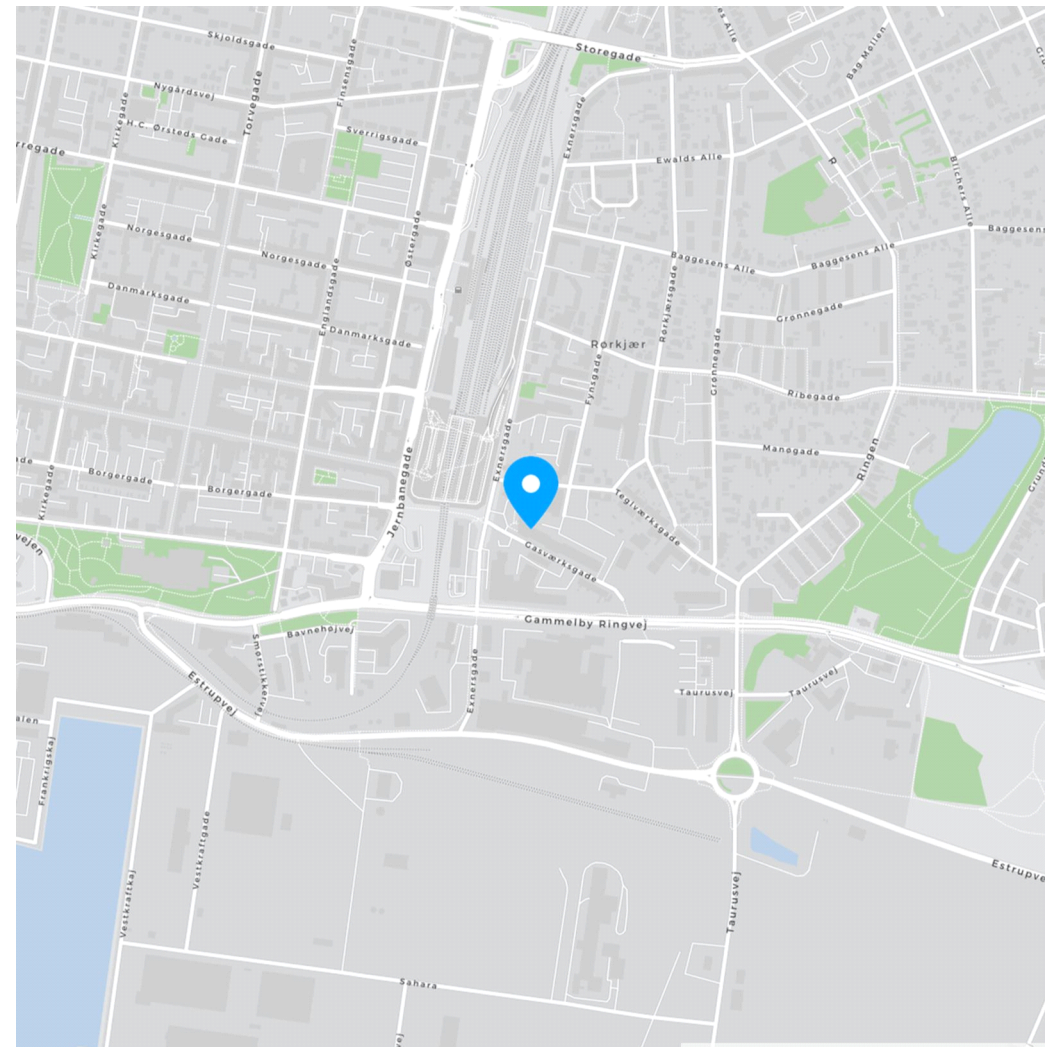
Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1080 a Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	311294
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.193.000 kr.
Grundværdi:	584.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	954.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	467.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	59 m ²
- heraf boligareal:	59 m ²

BBR-boligareal:	66 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. 08.06.1936 - Dok om forbud mod trælasthandel mv
Nr. 2 lyst d. 12.03.1979 - Dok om færdselsret mv, bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 16.08.1984 - Lokalplan nr. 192
Nr. 4 lyst d. 22.10.1985 - Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 5 lyst d. 05.05.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 04.07.1986 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 7 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 8 lyst d. 04.06.1993 - Dok om nøddør og flugtvej mv
Nr. 9 lyst d. 03.02.2005 - Lyst tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Fynsgade
Nr. 11 lyst d. 04.07.1986 - Vedtægter

Lokalplaner:

Nr. 01-090-0004 - Rørkær, Blandet bebyggelse ved Gasværksgade, Gammelby Ringvej, Ringen og Teglværksgade, Esbjerg

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige via Willis

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales a'conto kr. 500 pr. md. i varme
Sælgers varmekonsum for perioden 01.05.2024 - 31.12.2024 udgjorde kr. 2.172,93

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.867	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.148.000
Grundskyld	kr.	4.625	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	15.828	Gebyr til ejerforeningen for at registrere overdragelsen	kr.	2.100
Røttebekæmpelse	kr.	25	Indflytningegebyr til ejerforeningen	kr.	300
Trappevask	kr.	1.200	I alt	kr.	1.159.150
			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		26.546			

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: Fynsgade 1, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 725427
Ejerudgift/md.: kr. 2.212

Dato: 31.01.2026

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum

Fællesfaciliteter: cykelkælder, p-plads først til mølle, kun én bil pr. lejlighed ikke varevogne. Reg. nr. på bil registreres hos administrator.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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!