



**REAL**

## Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>133</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.462</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1898</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **725354**

**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: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026



### Eksklusiv New Yorker-inspireret lejlighed i hjertet af Esbjerg Midtby – 133 kvm

Midt i Esbjergs pulserende byliv finder du denne gennemrenoverede og helt unikke lejlighed på hele 133 kvm, hvor rå New Yorker-vibes møder moderne komfort og gennemtænkte detaljer. Lejligheden har stået helt rå og er efterfølgende **genopbygget fra bunden efter gældende standarder**, hvilket giver en sjælden kombination af original karakter og nutidens krav til kvalitet og funktionalitet.

Lejligheden byder velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøj og praktisk opbevaring. Herfra åbner boligen sig op og viser sit sande potentiale – med højt til loftet, smukke trægulve og eksklusive detaljer, der skaber en helt særlig atmosfære.

Det lyse og stilrene køkken er opført med fokus på både æstetik og funktion og ligger i åben forbindelse med spisestue og stue. Her er der rigelig plads til et stort spisebord til lange middage og stadig god plads til en indbydende sofagrube. De blottede murstensvægge og fede detaljer fra den originale byggestil understreger lejlighedens rå udtryk.

Badeværelset fremstår flot og moderne med stor bruseniche, **gulvvarme** og en elegant indretning, der gør hverdagen ekstra komfortabel.

Soveværelset er rummeligt med flotte gulve og masser af opbevaringsplads i gode skabe, mens det store børneværelse nemt kan indrettes som både børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Fra lejligheden er der adgang til en **stor altan** med plads til loungemøbler – ideel til hyggelige sommeraftener. Derudover byder ejendommen på et hyggeligt gårdmiljø, **privat opgang via bagtrappen**, mulighed for at leje parkering i nærområdet samt **to renoverede kælderrum**, der giver ekstra og anvendelig opbevaringsplads.

Her er virkelig kælet for detaljerne i en bolig, der skiller sig markant ud og skal opleves.

**Kontakt os på 75 15 97 02 for mere 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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026



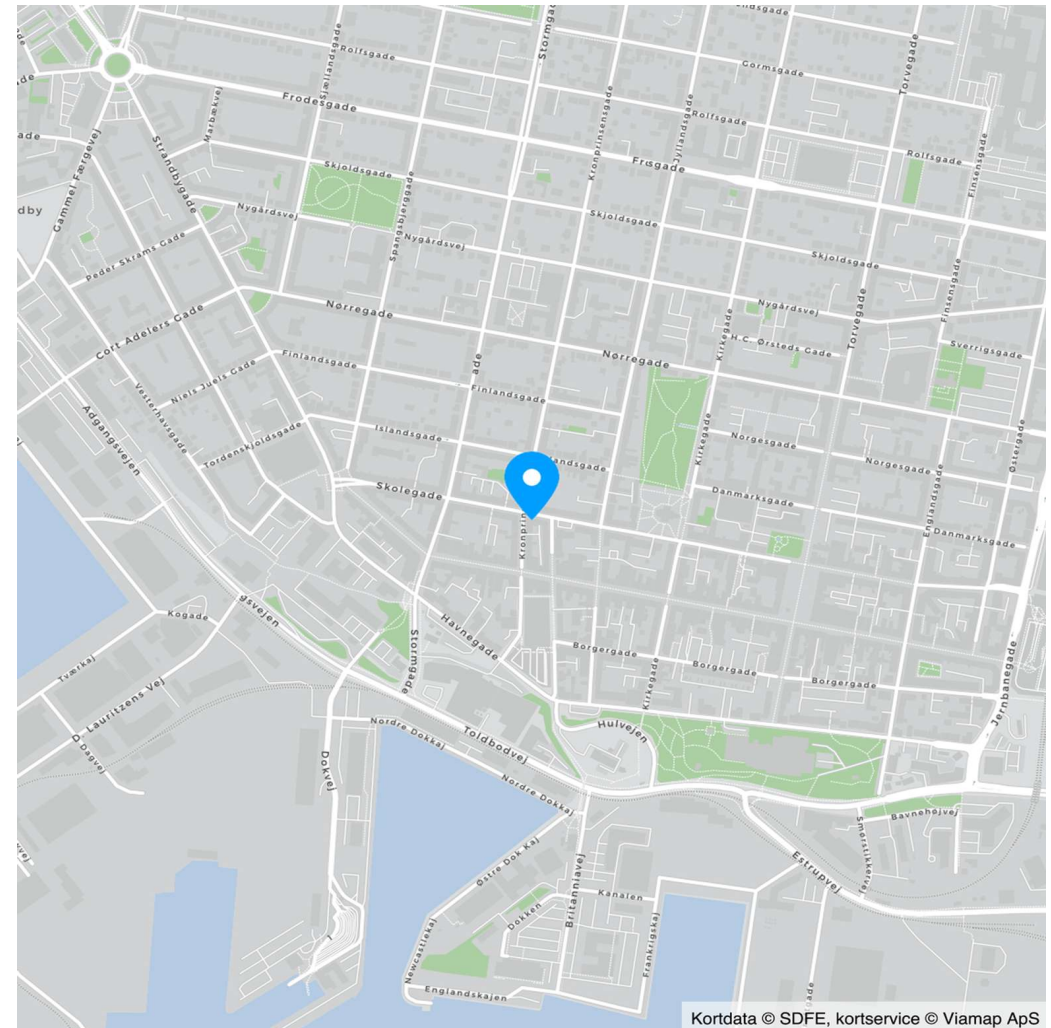
Adresse: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	704 Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	309970
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1898

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.923.000
Grundværdi:	679.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.538.400
Grundlag for grundskyld:	543.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	133 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	116 m <sup>2</sup>
Heraf Kælderrum:	17 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	133 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 30.03.1989 - Dok om fællesarealer mv, parkering mv
- Nr. 2: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
- Nr. 3: 23.05.1989 - Lokalplan nr. 237
- Nr. 4: 17.10.1990 - anm byrder Dok om parkering mv
- Nr. 5: 14.02.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Skolegade 68, Esbjerg Till. lyst pantstiftende

**Planer**

Kommuneplan 00-010-150 - Skolegade, Kronprinsensgade, Kongensgade og Smedegade  
Lokalplan 01-010-0021 - Lokalplan for en del af den indre by i Esbjerg

Tilbehør:

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

Kombiovn med mange madprogrammer og mikrofunktion, Stor kogeplade med avancerede funktioner, Køleskab med automatisk døråbning, Opvaskemaskine med Zeolith-tørring og gulvdisplay, Elica-emhætte, Samsung vaskemaskine, (Samsung tørretumbler)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Bevaringsværdi:**

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB

**Jordforurening:**

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Forureningen er uden betydning for boligen, jf. Region Syd. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Ejendommen er samtidig områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.222 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 825 i a'conto varme pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	5.378	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Fællesudgift	kr.	23.196	I alt	kr.	2.411.250
Energimærke	kr.	300	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.		
Opsparing vedligehold	kr.	4.800			
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	30			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.550			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.048 md. / 156.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.405 md. / 124.854 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Skolegade 68, 1., 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 725354  
Ejerudgift/md.: kr. 3.462

Dato: 22.06.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 1.760.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 149.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der overtages ingen gæld udenfor købesummen		22.06.2026

Ejerforeningen har en kassekredit på maks. kr. 125.000

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen 68, Esbjerg  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 10 / 100  
Tinglyst: 10 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

# 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!