

REAL



Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	73
Kontantpris	1.348.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.296		
Byggeår	1898	Energimærke	D

Sagsnr. **725140**

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: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke lejlighed på hele 73 m², beliggende midt i Esbjergs pulserende byliv. Lejligheden er en del af en veldrevet ejerforening, hvor facaden i 2025 er blevet renoveret – bygningen fremstår derfor både klassisk og indbydende.

Allerede i entréen mærkes lejlighedens gode planløsning. Her er plads til både sko og overtøj, og man ledes hurtigt videre ind i boligens hjerte – det store, lyse køkken. Køkkenet byder på rigelig skabs- og bordplads, og her er desuden muligt at installere vaskesøjle, så du slipper for ture i kælderen. Fra køkkenet er der åben forbindelse til en rummelig spise-stue, hvor de originale trægulve og loftshøjden giver en helt særlig stemning.

I forlængelse af spise-stuen finder du en hyggelig opholdsstue, ligeledes med smukke trægulve og højt til loftet, som giver masser af lys og luft. Soveværelset er stort og med plads til både dobbeltseng og garderobe. Herfra er der adgang til et lyst og moderne badeværelse i stilrent design.

Som en ekstra bonus følger et stort loftrum med lejligheden – perfekt til opbevaring eller kreative indretningsidéer.

Beliggenheden kunne ikke være bedre. Du bor få skridt fra Esbjergs handelsgade, indkøbsmuligheder, fitness og byens øvrige faciliteter.

En herskabslejlighed fyldt med sjæl, charme og moderne komfort – perfekt til dig, der ønsker byliv lige uden for døren.

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.

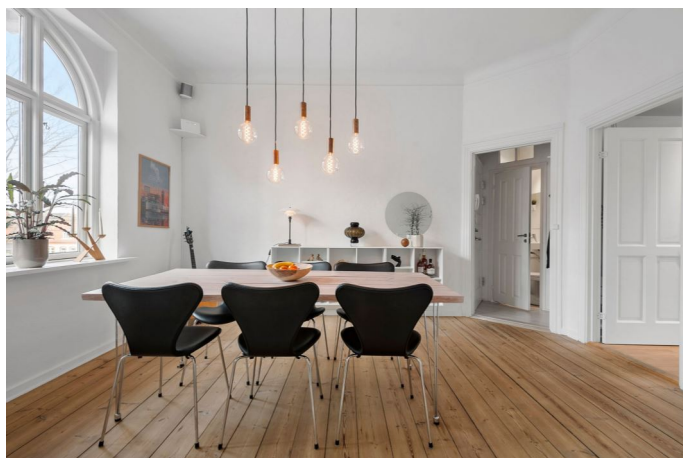
Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen



Adresse: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026

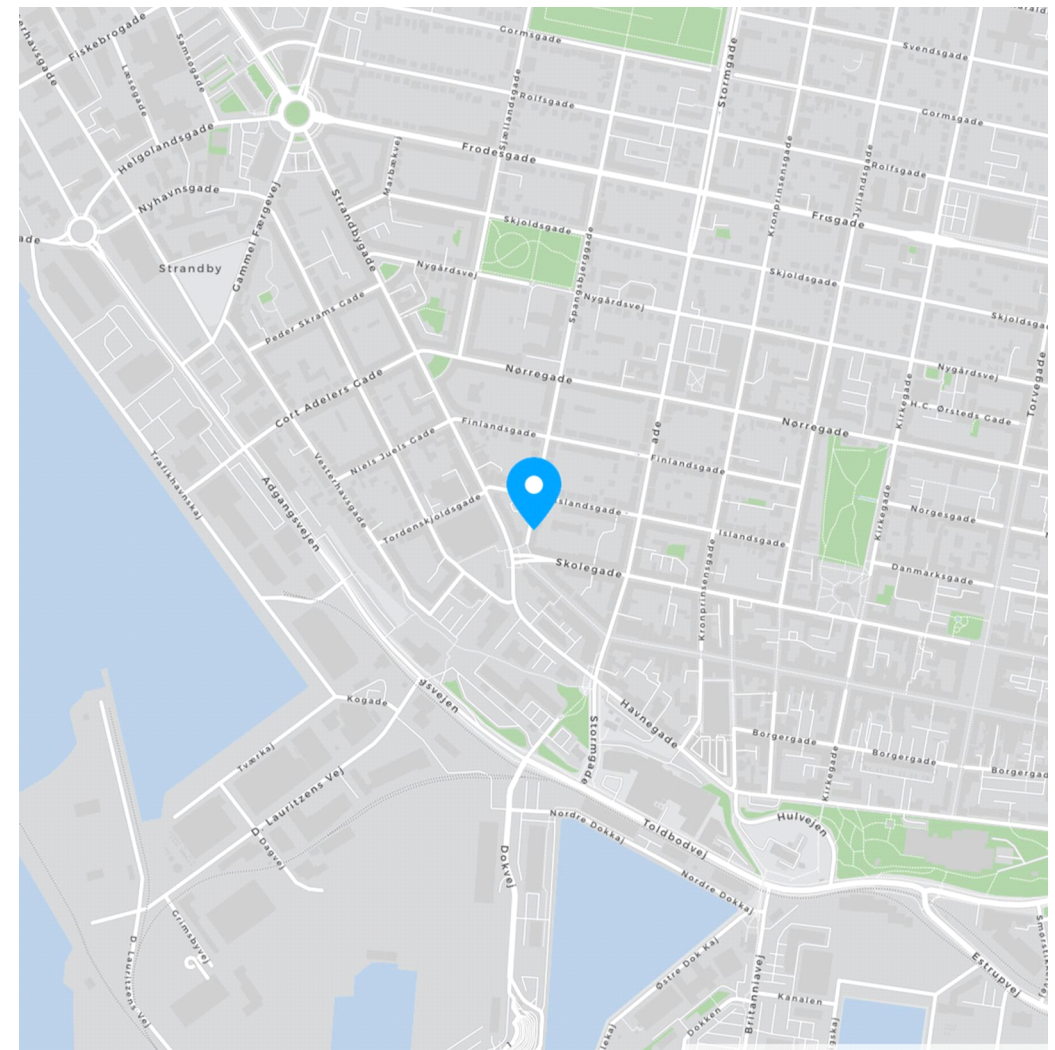




Adresse: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
 Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
 Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	775 Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	310427
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.423.000 kr.
Grundværdi:	682.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.138.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	545.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	80 m ²
- heraf boligareal:	77 m ²
- heraf areal til andet:	3 m ²
BBR-boligareal:	73 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. 20.06.1899 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 03.07.1962 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Nr. 3 lyst d. 13.11.1967 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Nr. 4 lyst d. 07.05.1984 - Dok om parkering mv
Nr. 5 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 6 lyst d. 26.01.1995 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch,
Køleskab: Bosch
Konfur: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.962 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a/c varme kr. 700 pr. mdr.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificering:

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

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: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.806	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.348.000
Grundskyld	kr.	4.321	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Ejerforening	kr.	15.960	Gebyr til ejerforening for at registrere overdragelsen	kr.	500
Røttebekæmpelse	kr.	27	I alt	kr.	1.358.450
Trappevask	kr.	1.440			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

27.554

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.157 md./ 85.886 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.849 md./ 70.183 år v/25,40%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Spangsbjerggade 3, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 725140
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 13.01.2026

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:

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	770.530	821.656	808.146	DKK	2,3	56.648	19,50	2,78			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles cykelskur

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!