



REAL

Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	1.048.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.848		
Byggear	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **725373**

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: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Frodesgade 42, 2. th – en moderniseret og indbydende lejlighed på 72 kvm, perfekt til parret, singlen eller den studerende, der ønsker at bo tæt på byens puls.

Lejligheden fremstår renoveret og moderniseret med lyse gipslofter og smukke trægulve, som sammen skaber en stilren og behagelig atmosfære. Det lyse og moderne badeværelse byder på god plads og en elegant finish, mens det stilrene køkken har alt, hvad du behøver for en nem og funktionel hverdag.

Boligens hjerte er det rummelige soveværelse, der ikke blot har god plads til både seng og opbevaring, men også har direkte adgang til en vestvendt altan – perfekt til afslapning i aftensolen.

Beliggenheden er i top: Kun få hundrede meter fra Esbjergs populære handelsgade, hvor du finder caféer, butikker, kultur og offentlig transport lige i nærheden.

En skøn lejlighed med en perfekt kombination af komfort, moderne stil og central placering.

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:

Adresse: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

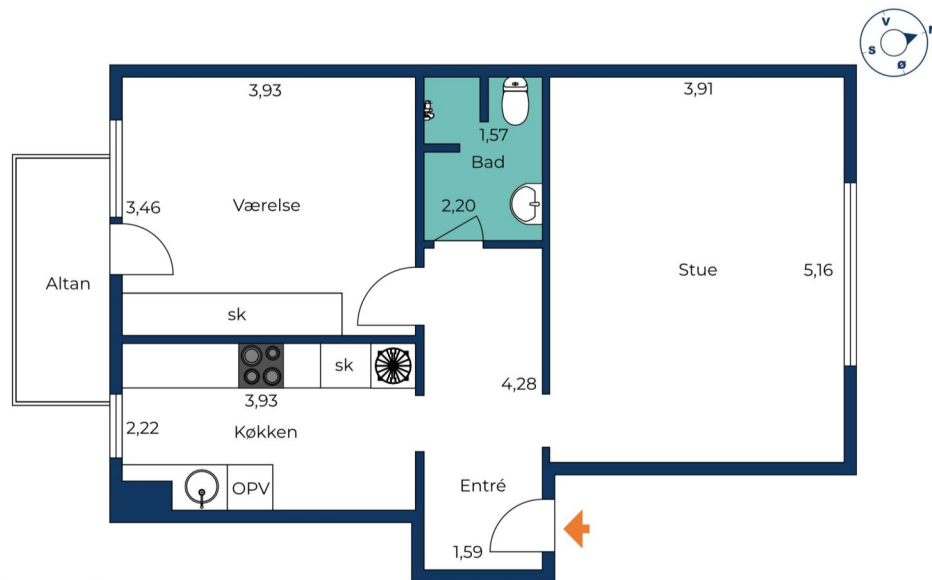
Dato: 31.01.2026



Adresse: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

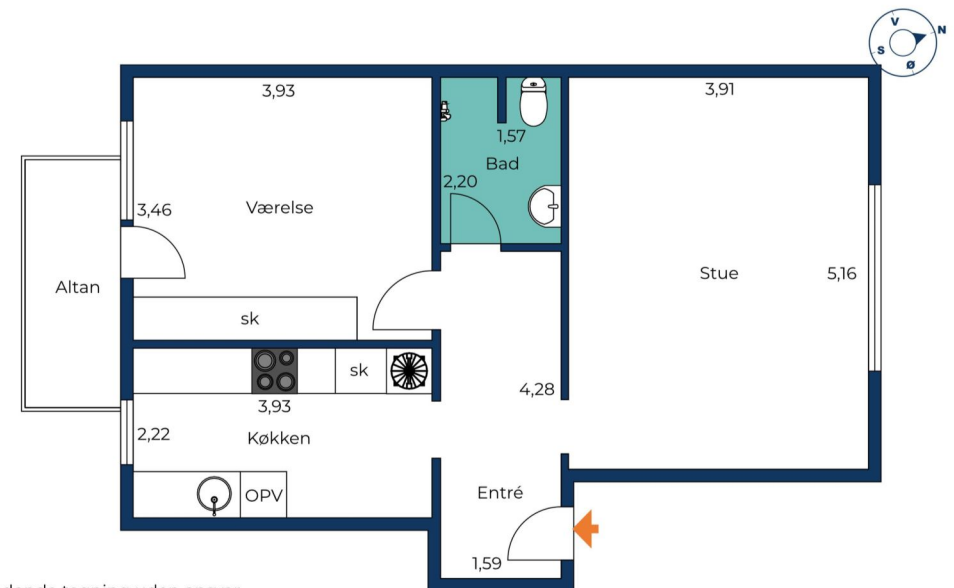
Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

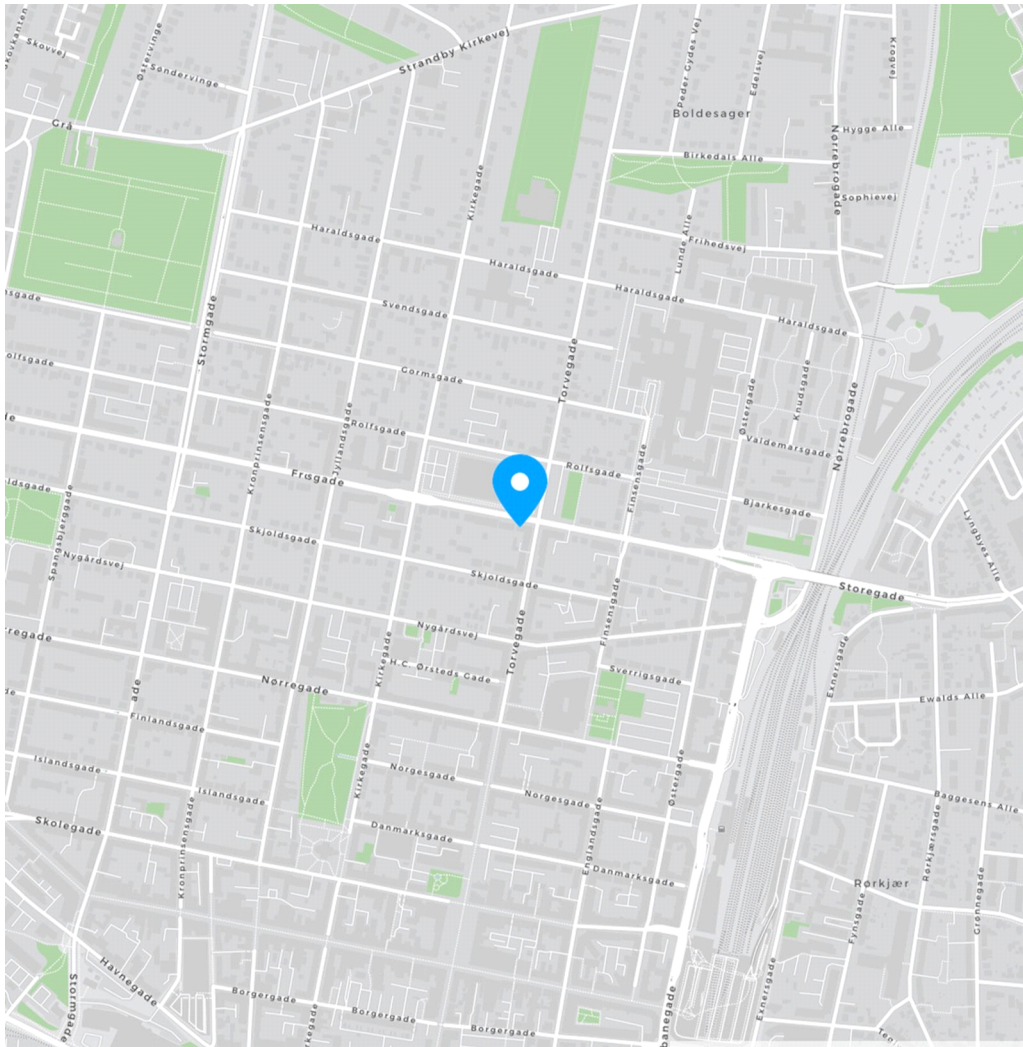
Adresse: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg

Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373

Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 31.01.2026





Adresse: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1017 d Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	310916
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.220.000 kr.
Grundværdi:	533.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	976.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	426.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	76 m ²
- heraf boligareal:	66 m ²
- heraf areal til loft:	10 m ²

BBR-boligareal:	72 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. 07.12.1936 - Dok om forbud mod at benytte pulterkammer til beboelse eller natophold for mennesker mv
Nr. 2 lyst d. 14.12.1976 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 3 lyst d. 30.03.1977 - Tillæg til vedtægter for ejerforening
Nr. 4 lyst d. 01.03.1985 - Dok om gavlbeklædning nv
Nr. 5 lyst d. 09.06.1986 - Skøde lyst servitutstiftende ang. forbud mod vaskemaskine, hundehold og om trappevask mv
Nr. 6 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 7 lyst d. 26.10.2006 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen

Tilbehør:

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

Køleskab: LG
Opvaskemaskine: Haka
Ovn: Indesit
Emhætte: Blomberg
Kogeplade: Witt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.607 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a'conto kr 412,50 i varme pr md

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 D.

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.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatabaserne skal områdes separatloakeres i 2027-2033 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse
Trappevask

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
4.978
4.221
24.895
27
50

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr. 1.048.000
kr. 8.150
kr. 1.056.150

I alt

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

34.171

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: Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

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:

Fællesgæld i ejerforeningen pr. 26.03.2025: DKK 1.149.982,64 med 6,25% variabel rente. Ejerforeningens medlemmer hæfter solidarisk. Administrator oplyser, at lånet forventes indfriet v salg af foreningens lejlighed Frodesgade 42, 3. th. Der opkræves ikke særskilt ydelse i forbindelse med gælden og gælden kan ikke indfries individuelt.

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/5% Obligationslån	Obligationslån	847.399	847.399	861.856	DKK	5	67.377	24,75	5,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!