



REAL

Frodesgade 42, 1. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
1.150.000
2.882
1937

Bolig m2
Værelser
Energimærke

72
2
D

Sagsnr. **725163**

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, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 725163
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en stilfuld og indflytningsklar lejlighed med charme og en fantastisk beliggenhed? Så er denne smukke lejlighed midt i Esbjerg noget for dig!

Beliggende tæt på byens handelsgade og indkøbsmuligheder får du her en bolig, hvor alt er inden for rækkevidde. Lejligheden byder på en rummelig entré med god plads til overtøjet, et elegant køkken med masser af skabsplads, opvaskemaskine og rigeligt med bordplads – perfekt til dig, der elsker at lave mad.

Den højloftede stue imponerer med klassiske stuklofter og smukke rosetter, og her er der plads til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen har du en fredelig udsigt over rådhuset, som giver en helt særlig stemning.

Soveværelset er rummeligt med en god skabsvæg og direkte adgang til en skøn altan, hvor du kan nyde solen i rolige omgivelser. Badeværelset er lyst og indrettet med en god bruseniche.

Lejligheden har flotte, gennemgående trægulve, der understreger den stilfulde og indbydende atmosfære. Som beboer får du desuden adgang til en cykelkælder og en hyggelig gårdhave, der skaber et dejligt fællesskab.

Her får du en lejlighed med masser af lækre detaljer – helt indflytningsklar!

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:

Adresse: Frodesgade 42, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 725163
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025



køkken



stue



stue



soveværelse



badeværelse



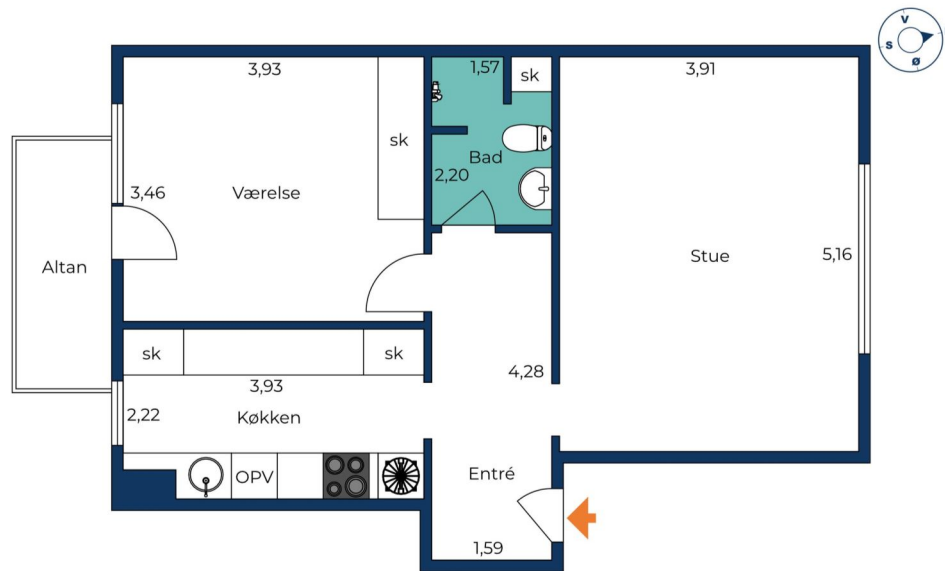
Adresse: Frodesgade 42, 1. th., 6700 Esbjerg

Kontantpris: kr. 1.150.000

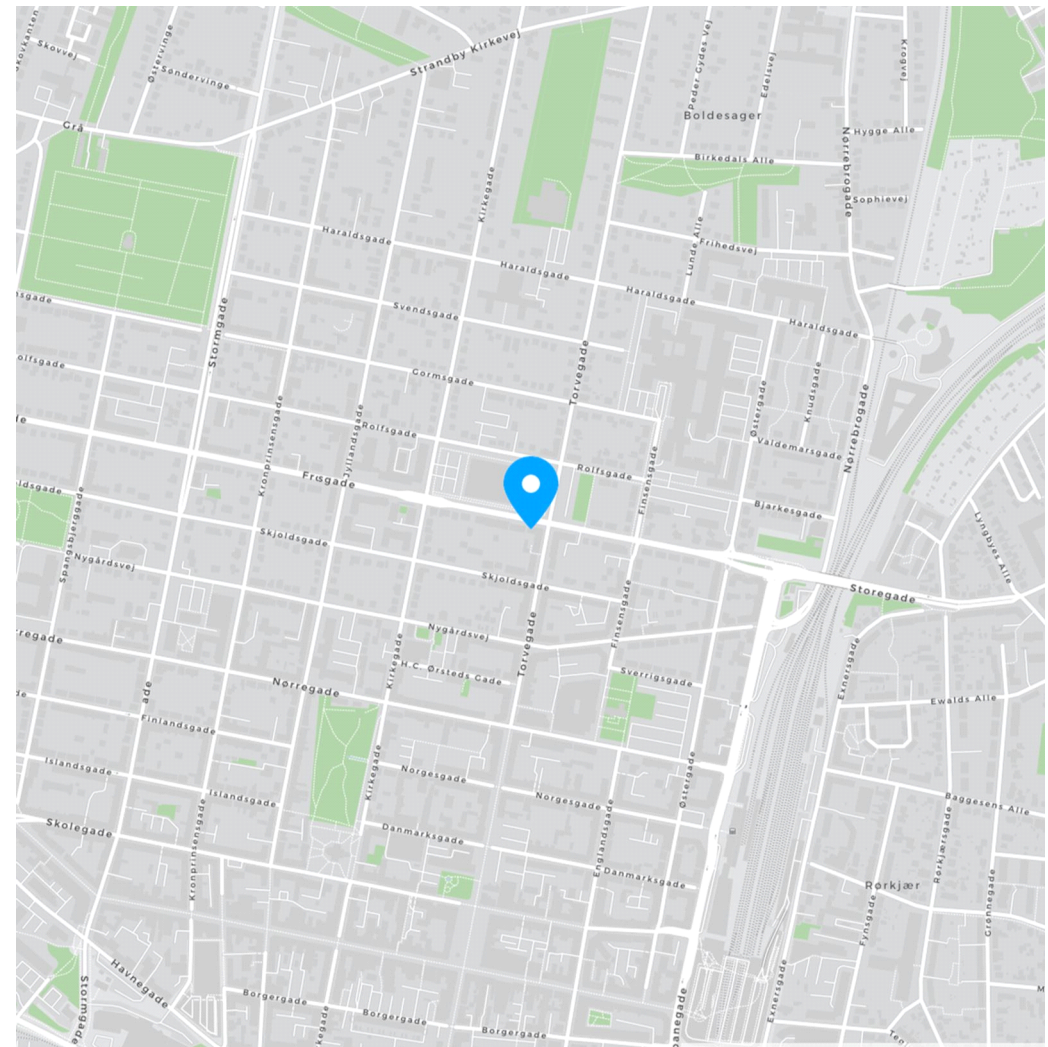
Sagsnr.: 725163

Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025



REAL



Adresse: Frodesgade 42, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 725163
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1017 d Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	311274
Ejerl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.208.000 kr.
Grundværdi:	522.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	966.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	417.600 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	77 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	66 m ²
Heraf kælderareal:	4 m ²
Heraf loftsareal:	7 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	53/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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., Tillige lyst pantstiftende
Nr. 4 lyst d. 01.03.1985 - Dok om gavlbeklædning mv
Nr. 5 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 6 lyst d. 26.10.2006 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Till. lyst pantstiftende

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine (Siemens)
Vaskemaskine (AEG)
Køleskab (Samsung)
Emhætte (Gorenje)
Komfur (Gram)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frodesgade 42, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 725163
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.514 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 550,00 pr. måned.

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 Elinstallationssrapport.

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 ejendomsdata rapporten 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, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 725163
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.929	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	4.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	24.895	I alt	kr.	1.158.750
Trappevask	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	27	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		34.585			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.332 md./ 75.983 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.036 md./ 60.437 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 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: 14.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Frodesgade 42, 1. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 725163
Ejerudgift/md.: kr. 2.882

Dato: 14.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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!