



REAL

Ålykken 26, 6710 Esbjerg V

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
2.448.000
2.390
1981/1996

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

161
6
1.122
B

Sagsnr. **725093**

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: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ålykken 26 – en dejlig villa beliggende i hjertet af Sædding, hvor naturen og Vesterhavet danner rammen om en hverdag fyldt med ro, nærvær og muligheder.

Fra boligen er der kun få minutters gang til stranden, grønne områder, legeplads og skole – ideelt for børnefamilien eller dig, der ønsker naturskønne omgivelser tæt på byen.

Boligen rummer et praktisk **bryggers med vaskeplads og god opbevaringsplads**, samt et **lyst og funktionelt køkken i åben forbindelse med en stor spise-stue**. Herfra er der adgang til en hyggelig og indbydende stue – perfekt til afslapning og familietid.

Som noget helt særligt byder villaen også på **et ekstra stort og lyst opholdsrum i forlængelse af køkkenet** – et fantastisk multifunktionelt rum med plads til både fødselsdage, fester og hverdagens mange aktiviteter. Her er det kun fantasien, der sætter grænser.

I stueplan findes desuden **et pænt og rummeligt badeværelse**, mens førstesalen rummer **to gode børneværelser, et soveværelse** samt **et toilet med mulighed for bad**.

Udendørs venter en **hyggelig have med solrig terrasse**, carport, redskabsrum og masser af plads til børnenes leg.

Denne bolig er perfekt til familien, der ønsker sig et hjem med atmosfære, funktionalitet og **unik nærhed til Vesterhavet**.

Ring til os på 75 15 97 02 for mere information eller for at booke en fremvisning – denne ejendom skal opleves!

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: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025



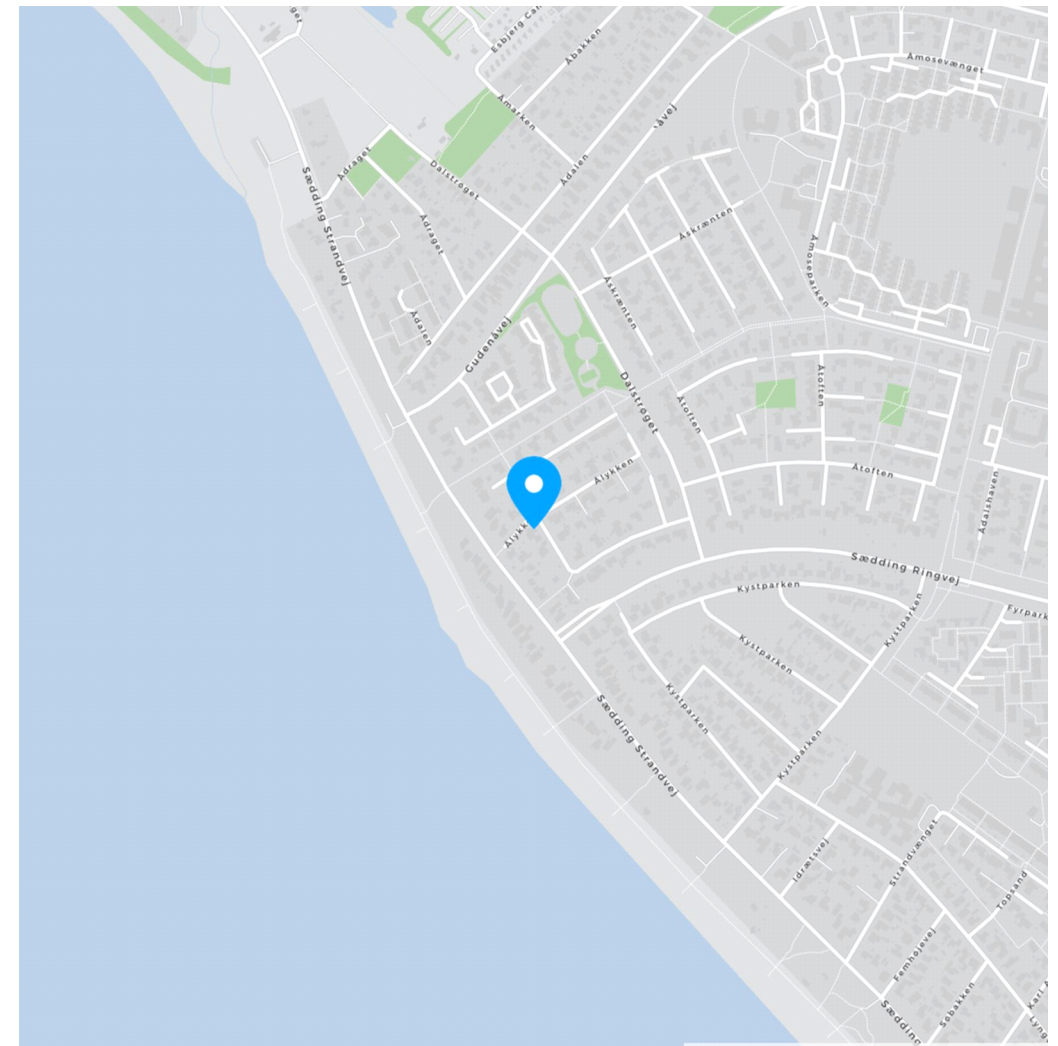
Adresse: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025



REAL





Adresse: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i
enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus
eller trefamiliehus

Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 10 bc Sædding By, Guldager
BFE-nr.: 317549
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentligt vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1981/1996

Arealer*

Grundareal: 1.122 m²
Boligareal i alt: 161 m²
- heraf udnyttet tagetage: 67 m²

Øvrige arealer:
Carport: 20 m²
Udhus: 6 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.02.1950 - Dok om fælles afbenyttelse af strandbredden mv
Nr. 2 lyst d. 17.02.1982 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 3 lyst d. 12.06.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledning mv
Nr. 4 lyst d. 29.03.2017 - Deklaration om brugsret

Lokalplaner:

Lokalplan nr 367 - For et område langs Sædding Strandvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.345.000 kr.
Grundværdi: 905.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.876.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 724.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: Bosch, Emhætte: Thermex, Ovn: AEG, Kogeplader: Siemens, Opvaskemaskine: Bosch, Mikrobølgeovn: Siemens,
Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ingen

Policenummer: 9102290027

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.102 Forbrug: 46,83 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 20.529,83

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Villa med ejerlejlighedsstatus:

Grundareal er angivet for den samlede grund. Se tinglyst servitut vedr. brugsret.
Lejlighedens fordelingstal: 1/2

Renovation:

Det angivne beløb i salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

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.

Ang. ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR-afvigelser:

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

- Udhus mod nord (ca. 18 kvm jf. tilstandsrapporten)
- Udhus ved carport (ca 17 kvm jf. tilstandsrapporten)
- Skur 8 ca 7 kvm jf. tilstandsrapporten)



Adresse: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.568	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.448.000
Grundskyld	kr.	7.168	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	7.628	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.473.970
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1 år		28.680			

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: Ålykken 26, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.448.000

Sagsnr.: 725093
Ejerudgift/md.: kr. 2.390

Dato: 02.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!