



REAL

## Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>56</b>
Kontant	<b>998.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.754</b>		
Byggeår	<b>1910</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **725452**

**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: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026



### Moderne og indflytningsklar ejerlejlighed

Velkommen til en indflytningsklar og veldisponeret ejerlejlighed på 56 m<sup>2</sup>, perfekt beliggende som *høj stuelejlighed* uden indkig fra gaden. Her bor du helt centralt i Esbjerg – tæt på byens puls, men stadig i behagelig afstand fra natlivet.

Lejligheden er oplagt til både den unge studerende og det modne par, der ønsker en central adresse kombineret med ro og komfort.

Boligen byder på en **totalreoveret opholdsafdeling**, hvor nyt køkken, alrum og stue smelter sammen i ét indbydende rum. De flotte gulve og den bevarede originale stuk giver en sjælden kombination af moderne udtryk og klassisk charme.

Badværelset er moderne og funktionelt, og soveværelset rummer en stor skabsvæg med masser af plads.

Som ekstra bonus er der **5 parkeringspladser**, efter først-til-mølle princippet tilhørende ejerforeningen – en stor fordel i hjertet af byen.

### 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: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026



Køkken



Spisekøkken



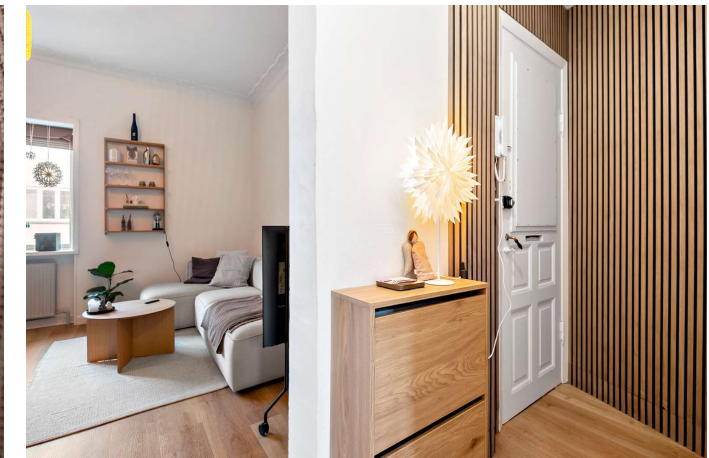
Stue



Soveværelse



Badeværelse

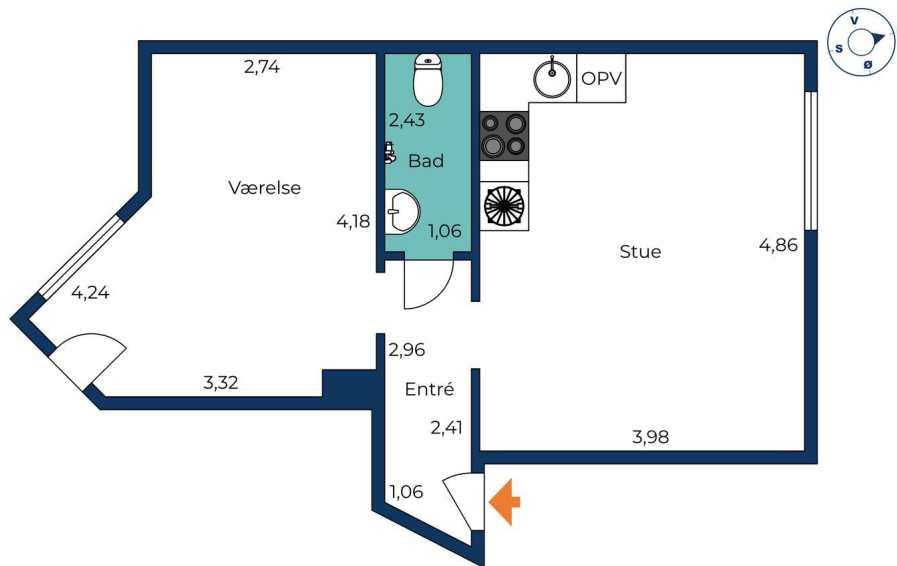


Gang

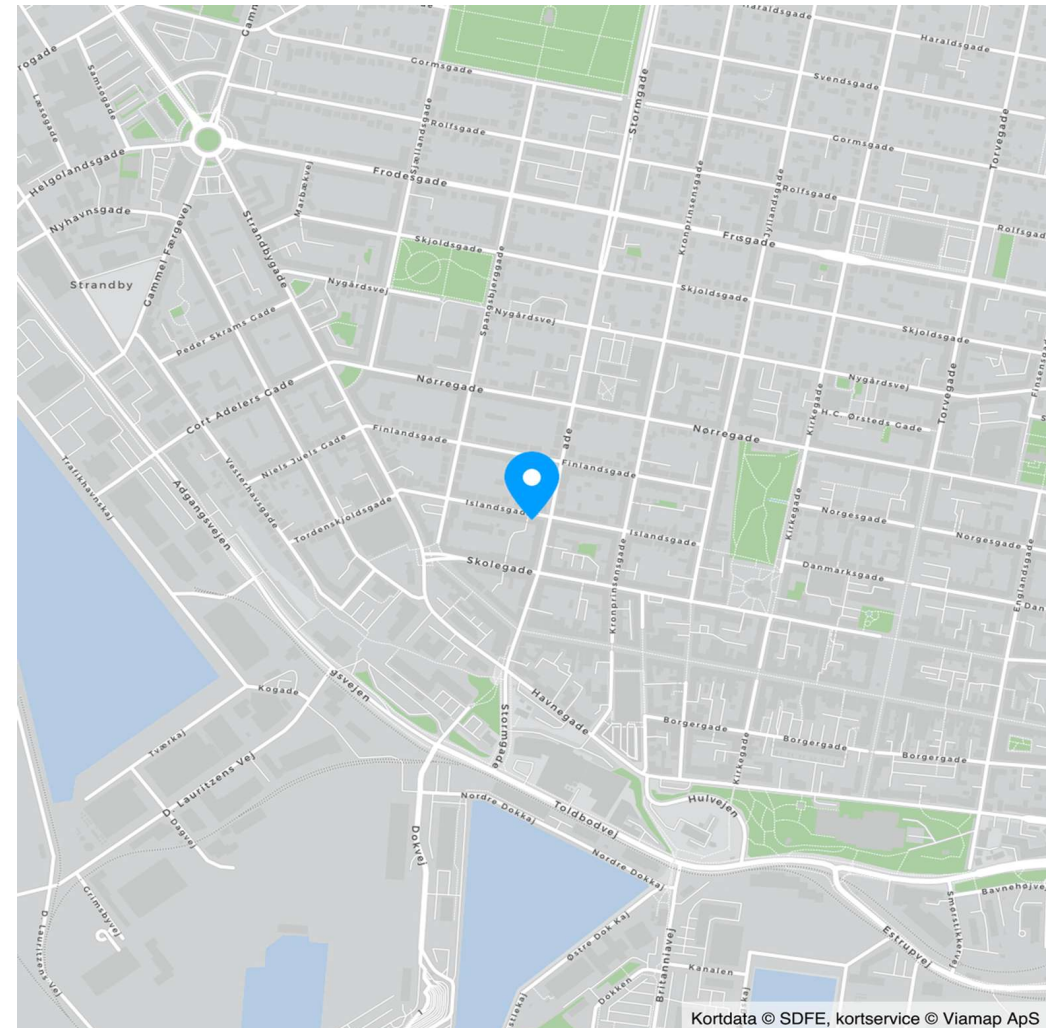
Adresse: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	188s Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	307615
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1910

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	940.000
Grundværdi:	368.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	752.000
Grundlag for grundskyld:	294.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	51 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	49 m <sup>2</sup>
Heraf kælderrum:	2 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	56 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: 18.01.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 18.01.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 07.03.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 06.07.1926 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 5: 13.03.1969 - Dok om færdselsret mv, fællesarealer mv
- Nr. 6: 08.09.1975 - Dok om fællesarealer mv
- Nr. 7: 11.05.1977 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 07.10.1977 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 9: 01.08.1978 - Dok om fællesarealer mv
- Nr. 10: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
- Nr. 12: 08.02.2017 - Deklaration om fælles brandmur

**Planer**

Kommuneplan 00-020-270 - Esbjerg Kulturskole karreen  
Lokalplan 204\_1 - For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

Tilbehør:

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

Køleskab: BlombergOpvaskemaskine: BlombergOvn: BlombergEmhætte: Silverline (Kulfilter)Kogeplade: Blomberg (Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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 ejendomsdatarapporten skal områdets separatkloakeres i 2029-2060 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.021 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme 290,00 pr. mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.835	Kontantpris	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	2.915	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	10.872	Gebyr til administrator for at registrere overdragelsen	kr.	2.100
Rottebekæmpelse	kr.	21	I alt	kr.	1.007.950
Hensættelse	kr.	2.004	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.		
Trappevask	kr.	1.405			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.052			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.488 md. / 65.856 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.375 md. / 52.497 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: Islandsgade 38, st. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452  
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 01.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Islandsgade 38  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 8 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

5 fælles parkeringspladser efter først til mølle.

Cykelkælder og vaske/tørrerum

Fælles vaskemaskine og tørretumbler, som ejerforeningen betaler for

# 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 tilfreds-hedsmålinger.

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!