

Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**1.625.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.745**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1938/2014**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **72500055**

RealMæglerne Esbjerg ApS
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
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: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 72500055
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 12.11.2026



Nygårdsvej 135, 3. th. – Velindrettet lejlighed på 85 m² med altan og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Nygårdsvej 135, 3. th. – en flot og velholdt lejlighed på 85 m², beliggende i en velfungerende ejerforening tæt på indkøbsmuligheder, træningsfaciliteter og Kongensgade.

Lejligheden byder velkommen i en stor og rummelig entré med god plads til både sko, jakker og øvrig opbevaring. I hele boligen finder du flotte trægulve, som skaber en varm og indbydende atmosfære.

Badeværelset fremstår funktionelt med separat bruseniche. Det rummelige køkken har gode arbejdsforhold og udgang til en hyggelig altan, hvor dagens første kop kaffe eller de lune sommeraftener kan nydes.

Soveværelset er stort og tilbyder gode opbevaringsmuligheder. Den lyse stue imponerer med smuk stuk, et dejligt lysindfald og mange indretningsmuligheder. Stuen ligger i åben forbindelse med spisestuen, som efter behov kan omdannes til et ekstra værelse.

Samlet set får du her en flot og indflytningsklar lejlighed med en attraktiv beliggenhed og en god ejerforening – en bolig der skal opleves.

Kontakt os allerede i dag for yderligere information eller en fremvisning på **75 15 97 02**.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 72500055
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 12.11.2026







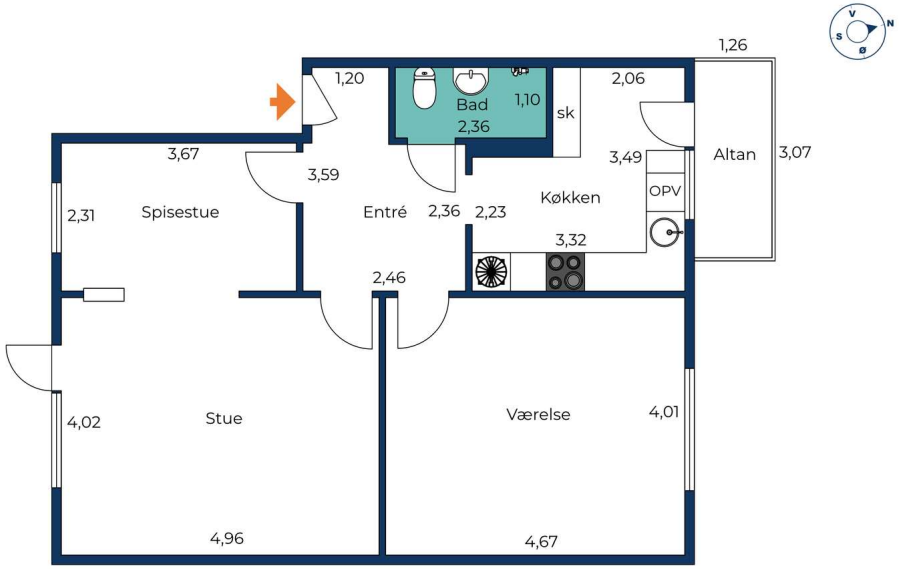

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

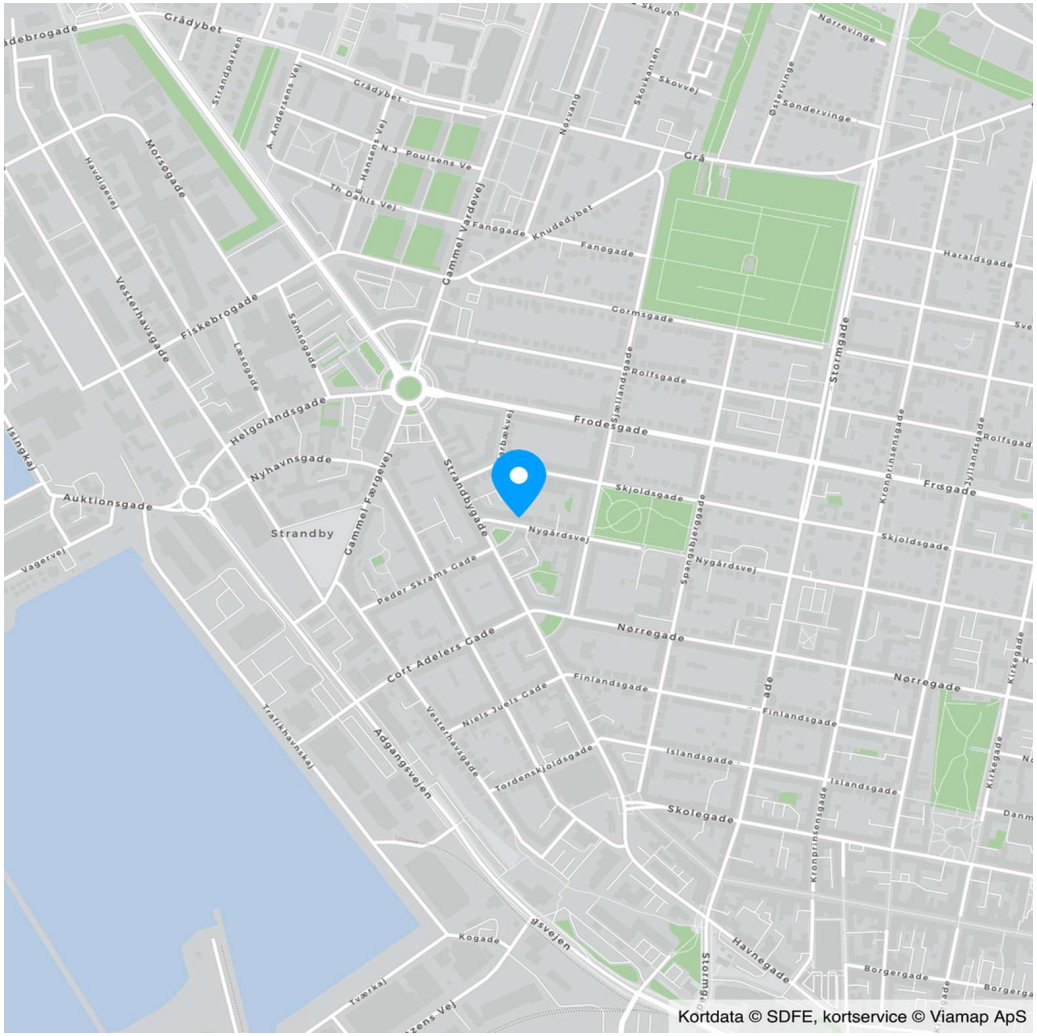
Adresse: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 72500055
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 72500055
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	3cq Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	320839
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.623.000
Grundværdi:	739.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.298.400
Grundlag for grundskyld:	591.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	85 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	80 m^2
- Heraf tinglyst areal til kælderrum	5 m^2
BBR-boligareal:	85 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Køleskab: Electrolux, Opvaskemaskine: Siemens, Ovn: Siemens, Emhætte: Bosch, Kogeplader: Induction

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.01.1938 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv, beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 2: 08.11.1976 - anm byrder Vedtægter for ejerforening 49_K_490
- Nr. 3: 29.06.1978 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. 49_K_490
- Nr. 4: 06.04.1988 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. 49_K_490
- Nr. 5: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
- Nr. 6: 27.06.1991 - Tillæg til vedtægter for ejerforening., Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan 00-020-050 - Codanhus Karreen
Lokalplan 204_1 - For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 72500055
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.713 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a'conto varme kr. 600 pr. md.

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 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 C

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.

Jordforurening
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdi
Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2029 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 72500055
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.622
Grundskyld	kr.	5.853
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	20.400
Rottebekæmpelse	kr.	62
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.937

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.625.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.650
I alt	kr.	1.636.650

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

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.146 md. / 109.751 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.295 md. / 87.536 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke nødvendigvis opnås, idet realkreditlån 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: Nygårdsvej 135, 3. th, 6700 Esbjerg Kontantpris: kr. 1.625.000	Sagsnr.: 72500055 Ejerudgift/md.: kr. 2.745	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 8: hovedstol kr. 675.000 Nr. 10: hovedstol kr. 375.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Nygårdsvej 135
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 1 / 9
Tinglyst: 1 / 9
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter
vaskerum, tørrerum, cykel- og affaldsrum

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!