

REAL



Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	4.498.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.838	Grund m2	496
Byggear	1936	Energimærke	C

Sagsnr. **725446**

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: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Skjoldsgade 60 finder du denne skønne og velholdte villa, perfekt beliggende i et af Esbjergs attraktive kvarterer. Her får du en bolig, hvor både tag, vinduer og murværk er renoveret, så du kan flytte direkte ind og nyde en stilfuld og tidssvarende bolig fra dag ét.

Ejendommen byder på en dejlig solvendt have, som indbyder til udendørs hygge, leg og afslapning. Hertil kommer en garage, der giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré, efterfulgt af et gæstetoilet og et praktisk kontor. Husets hjerte er det store, moderne køkken-alrum med gulvvarme – et fantastisk samlingspunkt for hele familien. Herfra er der direkte forbindelse til den hyggelige stue, hvorfra der er udgang til den smukke have via spisestuen.

På førstesalen finder du et lyst badeværelse, to gode børneværelser samt et rummeligt soveværelse. Derudover er her et ekstra disponibelt rum, hvor der er udnyttet op til kip, hvilket skaber en helt særlig atmosfære.

Kælderen giver masser af ekstra plads og muligheder. Her er både vaskerum, badeværelse og to store disponible rum – ideelt til teenager-afdeling, hobbyrum eller gæstefaciliteter. Kælderen har egen indgang, hvilket øger fleksibiliteten yderligere.

Alt i alt en villa med charme, kvalitet, plads og en helt fantastisk beliggenhed. Denne bolig 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: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 31.01.2026



Adresse: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

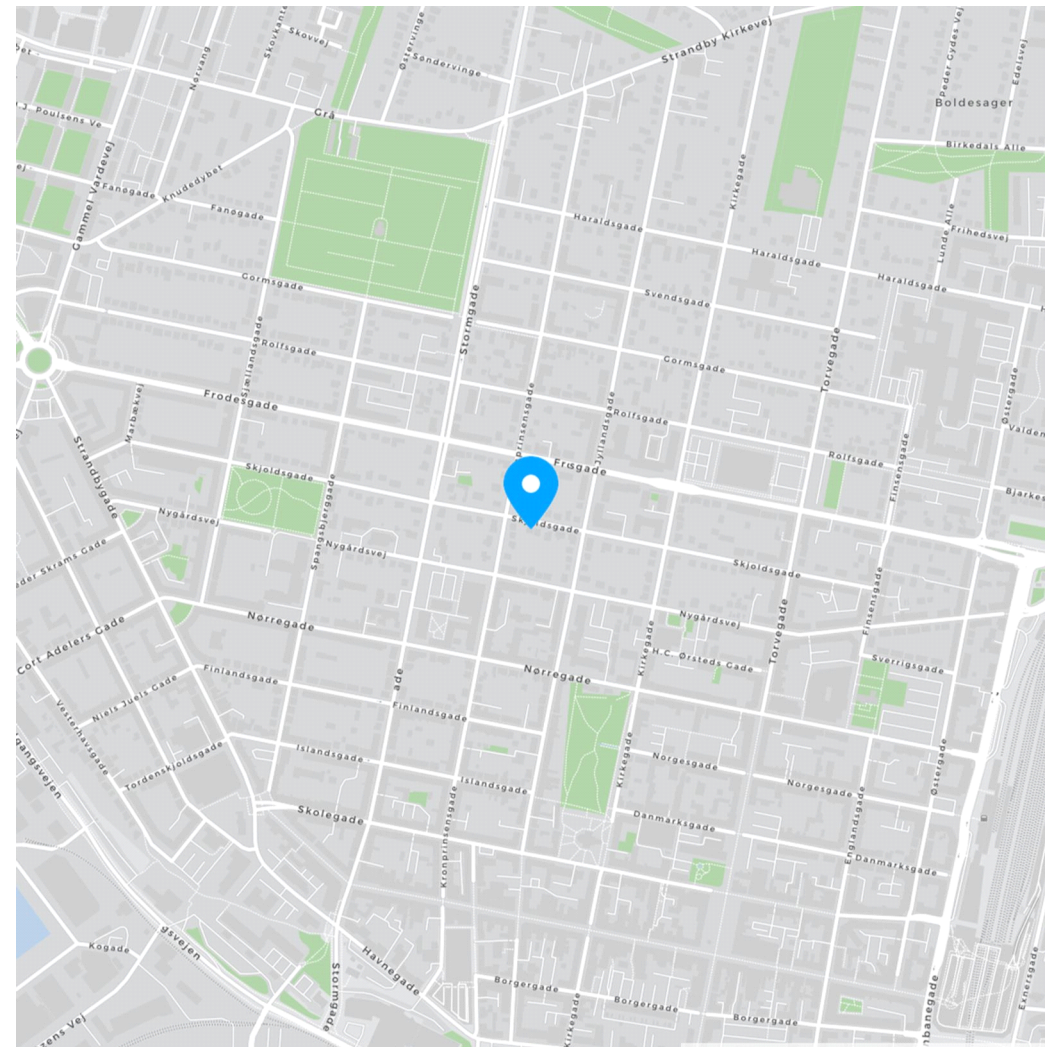
Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	5 az Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5739041
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.371.000 kr.
Grundværdi:	1.443.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.696.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.154.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	496 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	91 m ²
Garage:	15 m ²

* 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. 17.07.1972 - Byplanvedtægt nr. 21
Nr. 2 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab: Bosch, Fryser: Bosch, Emhætte: Blomberg, Ovn: Electrolux, Kogeplader: Gram, Opvaskemaskine: Bosch,
Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Electrolux, Mikrobølgeovn: Siemens, Markise, Elektrisk garageport: Robotplæneklipper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: L41-9812703

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 32.100 Forbrug: 115,50 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 27.791,13

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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 ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2027 - 2033 og der må forventes en udgift hertil.

Sælger oplyser at tagrender er separeret mens udløb i kælderskakt løber ud i haven / grusdren

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
13.754
11.429
5.723
3.112
40

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

4.498.000
9.420
28.850
4.536.270

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

34.057

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: Skjoldsgade 60, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 725446
Ejerudgift/md.: kr. 2.838

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:

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

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!