



REAL

Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	2.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.370	Grund m2	609
Byggear	1934	Energimærke	C

Sagsnr. **725414**

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: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Skolebakken 133 – en klassisk og charmerende muremestervilla, hvor atmosfære, kvalitet og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du en bolig, der emmer af sjæl, og som samtidig tilbyder moderne rammer for familiens hverdag.

Villaen byder på en skøn have, smukt anlagt med grønne oaser, solrige kroge og en stor træterrasse med udgang direkte fra køkkenet – perfekt til sommerens hyggelige middage under åben himmel. Bagerst i haven finder du et stort, velindrettet værksted, der rummer masser af plads til både kreativ udfoldelse, hobbyprojekter og opbevaring. I haven finder du desuden en dejlig solterrasse, hvor du kan nyde roen og solen hele dagen.

Indenfor bliver du mødt af en indbydende entré, der leder videre til et lyst og rummeligt køkken med spiseplads og udgang til terrassen. Fra entréen er der også adgang til et stort, lækkert badeværelse samt en spise-stue med højt til loftet og smukke, originale trægulve. Spise-stuen er i åben forbindelse med den hyggelige stue, hvilket skaber et naturligt og luftigt opholdsrum med plads til hele familien.

På førstesalen finder du et rummeligt soveværelse samt to store børneværelser og et badeværelse – ideelt til den moderne familie, hvor både børn og voksne får hver deres gode plads.

Kælderen er særdeles anvendelig og giver mange muligheder. Her finder du, udover et vaskerum og et opbevaringsrum, to store disponible rum – perfekt til teenageren, hobbyrummet eller hjemmekontoret. Kælderen har desuden egen udgang til haven.

Skolebakken 133 er en villa, hvor man straks mærker følelsen af kvalitet, varme og funktionalitet – et hjem med historie og hjerte.

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.

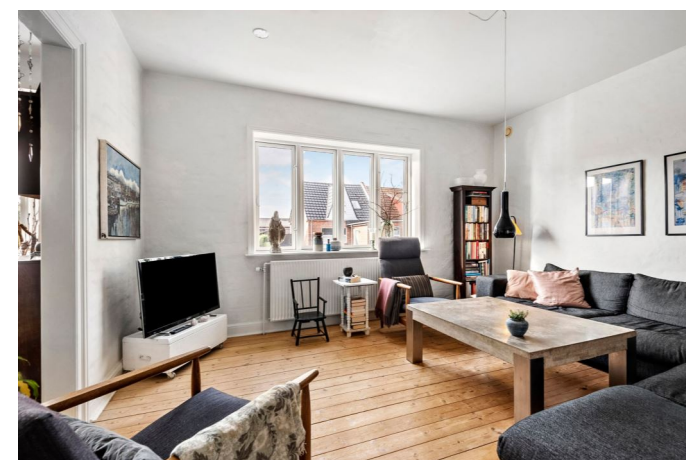
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

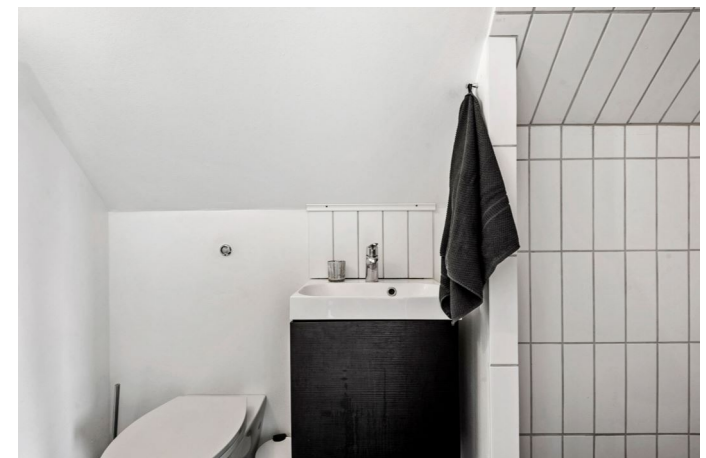
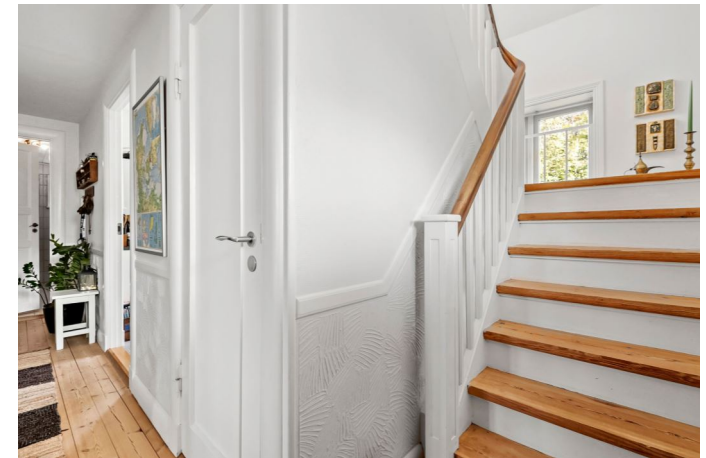
Dato: 12.01.2026



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 12.01.2026





Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 am Jerne, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5743355
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.533.000 kr.
Grundværdi:	1.078.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.026.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	862.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	609 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	56 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	85 m ²
Udhus:	32 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:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

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

Køleskab: Blomberg, Emhætte, Komfur: Blomberg, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 12.01.2026

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: 41000L6166725/008

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 114,53 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 20.708,56

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 salgsoptillingens 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.

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens brændeovn:

Produktionstidspunkt for ejendommens brændeovn er jf. sælger efter 2003. Sælger har ikke dokumentation for produktionsåret, hvorfor køber må forvente en udgift hertil.

BBR-afvigelser:

- Udhus er i BBR godkendt og registreret til 32 m2. Iht. oplysninger i tilstandsrapporten er udhuset 42 m2.
- Skur (ca. 16 m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret i BBR

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2029 - 2035 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB.



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
10.335
8.538
5.797
3.112
620
44

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

2.198.000
11.608
15.050
2.224.658

I alt

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

28.445

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: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 12.01.2026

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
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!