

REAL



Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	2.398.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.938	Grund m2	700
Byggear	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **725437**

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: Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725437
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Røllikevej 6 – en smuk og velholdt villa beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter med kort afstand til både skole, indkøb og grønne områder. Her får du en indflytningsklar bolig, hvor funktionalitet, komfort og kvalitet går hånd i hånd.

Boligen fremstår gennemrenoveret med udskiftede vinduer og moderne løsninger, som skaber en lys og indbydende atmosfære. Udenfor finder du en flot anlagt terrasse, perfekt orienteret mod solen, en rummelig garage samt en dejlig solvendt have, som indbyder til afslapning, leg og hyggelige stunder.

Indenfor byder villaen på et praktisk bryggers med god opbevaringsplads samt et stort, lyst køkken i åben forbindelse med spiseområdet – et naturligt samlingspunkt for familien. Stuen er rummelig, lysfyldt og giver mange muligheder for både spiseafdeling og sofamiljø.

Værelser med plads, komfort og fleksibilitet

Boligen rummer hele **to gode børneværelser**, begge med en behagelig størrelse, praktisk indretning og rig mulighed for at skabe hyggelige lege- og sovezoner. Værelserne er lyse og nemme at møblere, og de egner sig perfekt til både små og store børn.

Derudover får du et dejligt **soveværelse**, der byder på en rolig atmosfære og rig plads til både seng, garderobe og øvrige møbler. Soveværelset er placeret, så man får maksimal privatliv og en fredelig start på dagen.

Villaen byder desuden på **to smukt renoverede badeværelser**, begge udført i moderne materialer og med en flot finish.

Dette er en virkelig skøn bolig med plads til hele familien – beliggende i trygge, rolige omgivelser.

Kontakt os på 75 15 97 02 for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

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: Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725437
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 11.12.2025





Adresse: Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725437
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	8 ba Jerne, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5744462
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	33 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. 26.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 29.05.1968 - Dok om vejbidrag
Nr. 3 lyst d. 08.11.1972 - Dok om tv antenne mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.864.000 kr.
Grundværdi:	623.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.491.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	498.400 kr.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: AEG, Emhætte: AEG, Ovn: AEG, Kogeplader: AEG, Opvaskemaskine: Grundig, Vaskemaskine: Siemens,
Tørretumbler: Samsung, Mikrobølgeovn: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725437
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.000 Forbrug: 119,82 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 32.555,64

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

BBR-afvigelser:

- Ejendommens carport er i BBR angivet til 33m2. Iht tilstandsrapporten er carporten ca. 40m2.
- Overdækket terrasse (ca 12m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR.



Adresse: Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø
 Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725437
 Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 11.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.605	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.398.000
Grundskyld	kr.	4.934	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	7.539	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	2.423.507
Rottebekæmpelse	kr.	70	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		23.260			

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: Røllikevej 6, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 725437
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 11.12.2025

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.320.403	1.368.342	1.367.731	DKK	2,28	116.314	15,50	2,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke skader der opstår i eller udbreder sig fra defekt/revnet teglsten mod nord ca. over badeværelse, samt fra gulv, vægge og gulvfløb i begge badeværelser.

Forsikringen dækker ikke skade som følge af svamp, insekt og råd der opstår i eller udbreder sig fra vinduesparti til stuen mod syd og de to store vinduespartier mod syd, ved den overdækkede terrasse, samt fra skotrenden.

Policenummer: 16463981

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!