

REAL



Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	106
Købspris	1.057.041	Værelser	3
Boligydelse	5.650	Byggeår	2005
Forbrugsafh. udgift	667	Energimærke	C

Sagsnr. **725439**

RealMæglerne Esbjerg ApS

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

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Ewalds Allé 53C – en skøn andelsbolig på hele 106 m², opført i 2005 i en sund og veldrevet forening. Her får du en rummelig og moderne bolig med en gennemtænkt indretning og alt, hvad der skal til for en komfortabel hverdag.

Boligen byder på et stort og indbydende køkken-alrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. Køkkenet er lækkert og funktionelt, og alrummet ligger i åben forbindelse med stuen, der har masser af plads til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er der udgang til en hyggelig, lille have med terrasse, hvor du kan nyde solrige dage og rolige aftener.

Du får et stort soveværelse med skabsvæg, et ekstra værelse, som kan bruges til børneværelse, kontor eller gæsteværelse, samt et stort badeværelse og et praktisk bryggers med ekstra toilet.

Til boligen hører egen carport, og området er roligt med kort afstand til indkøb, offentlig transport og grønne områder. Her bor du trygt og bekvemt med alt, hvad du har brug for i hverdagen.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller for at aftale en fremvisning.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

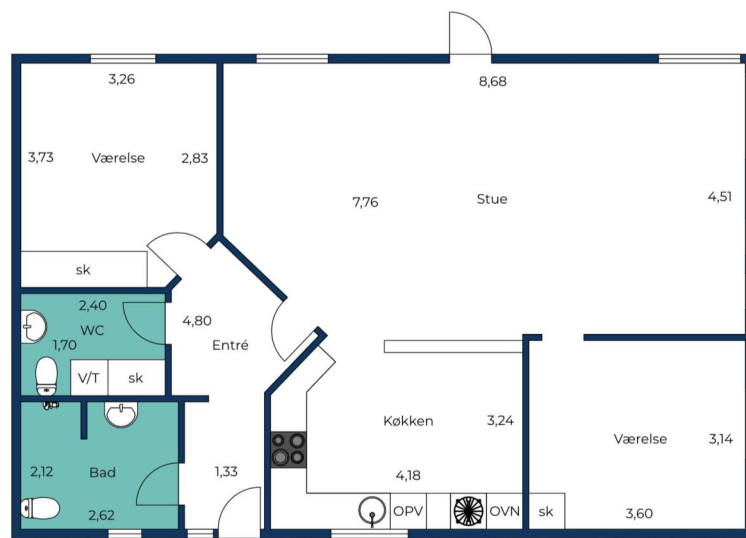
Dato: 17.12.2025



Adresse: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

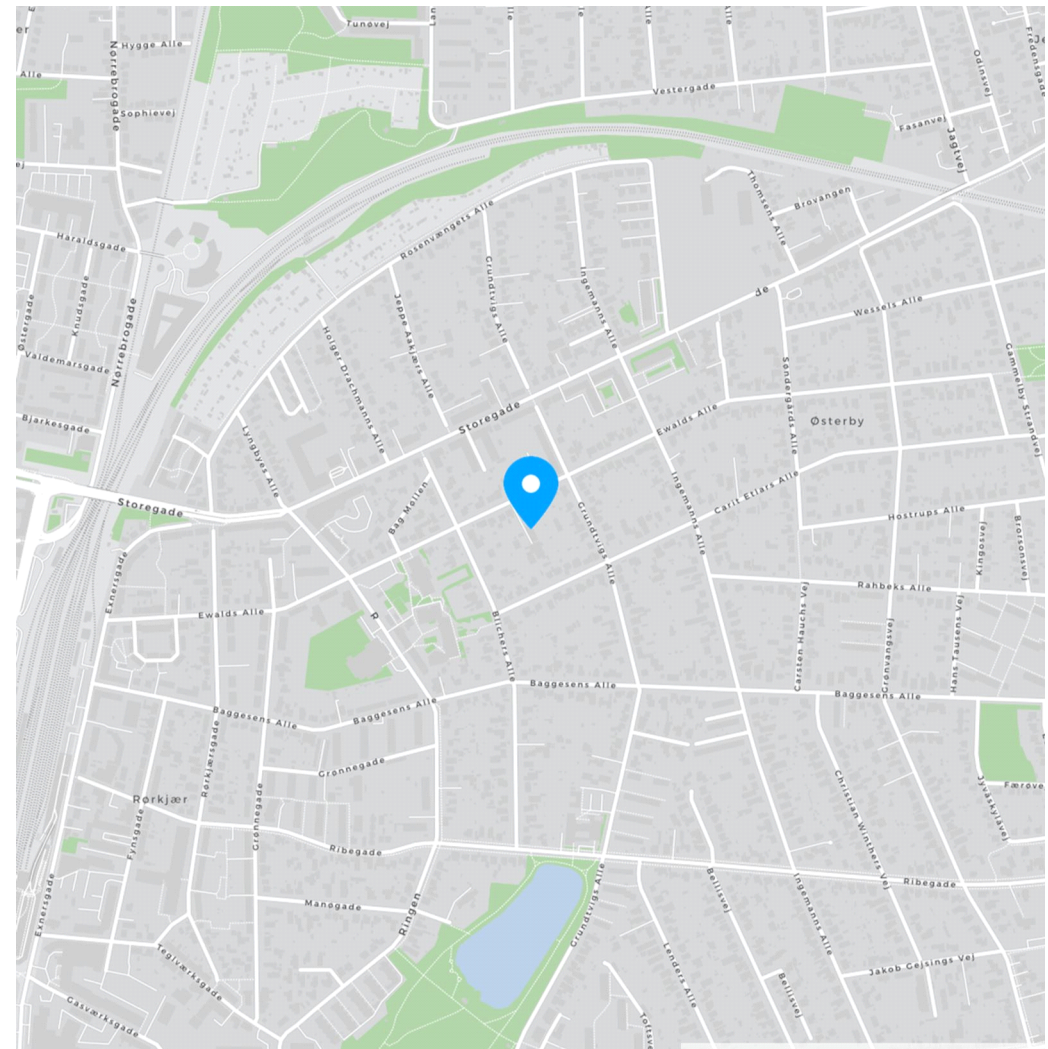
Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1 ca Rørkær, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 5739247
Opført/ombygget år: 2005
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: Ej oplyst
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 9.340.479
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 106 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 1 af 29.10.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
- 2 af 27.04.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 3 af 06.03.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 389000/1945000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 389000/1945000

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales kr. 1.000 pr. md. for a'conto vand og varme

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Alka Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Der er intet ejerpantebrev i andelsboligen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.
Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.
Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.



Adresse: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
 Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
 Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	986.927
Forbedringer	kr.	70.114
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	1.057.041
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 1.057.041

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 1.057.041

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra	kr.	46.200
foreningen		
Fællesudgift	kr.	12.000
Hensættelse/vedligeholdelse	kr.	9.600

Boligydelse i alt pr. år kr. 67.800
Boligydelse i alt pr. md. kr. 5.650

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling kr. 1.057.041

I alt kr. 1.057.041

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	1.057.041
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	1.047.492
Teknisk pris	kr.	2.104.533



Adresse: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:
Fremleje: ____ Ja ☒ Nej Der findes særlige regler jf. vedtægtens § 11
Husdyr: ☒ Ja ____ Nej Husdyr er tilladt

Andelsboligforeningens revisor er Martinsen, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nykredit	Obligationslån		2.972.708	2.446.836	1	2050	Nej		Fasrforrentet
Nykredit	Obligationslån		2.500.000	1.986.575	1	2050	Ja indtil sep. 2029		Fasrforrentet

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med dere indskud.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Ewalds Alle 53C, 6700 Esbjerg
Købspris: kr. 1.057.041

Sagsnr.: 725439
Boligydelse/md.: kr. 5.650

Dato: 17.12.2025

Gæld udenfor købesummen:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Der henvises dog til andelsboligforeningens lån.

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!