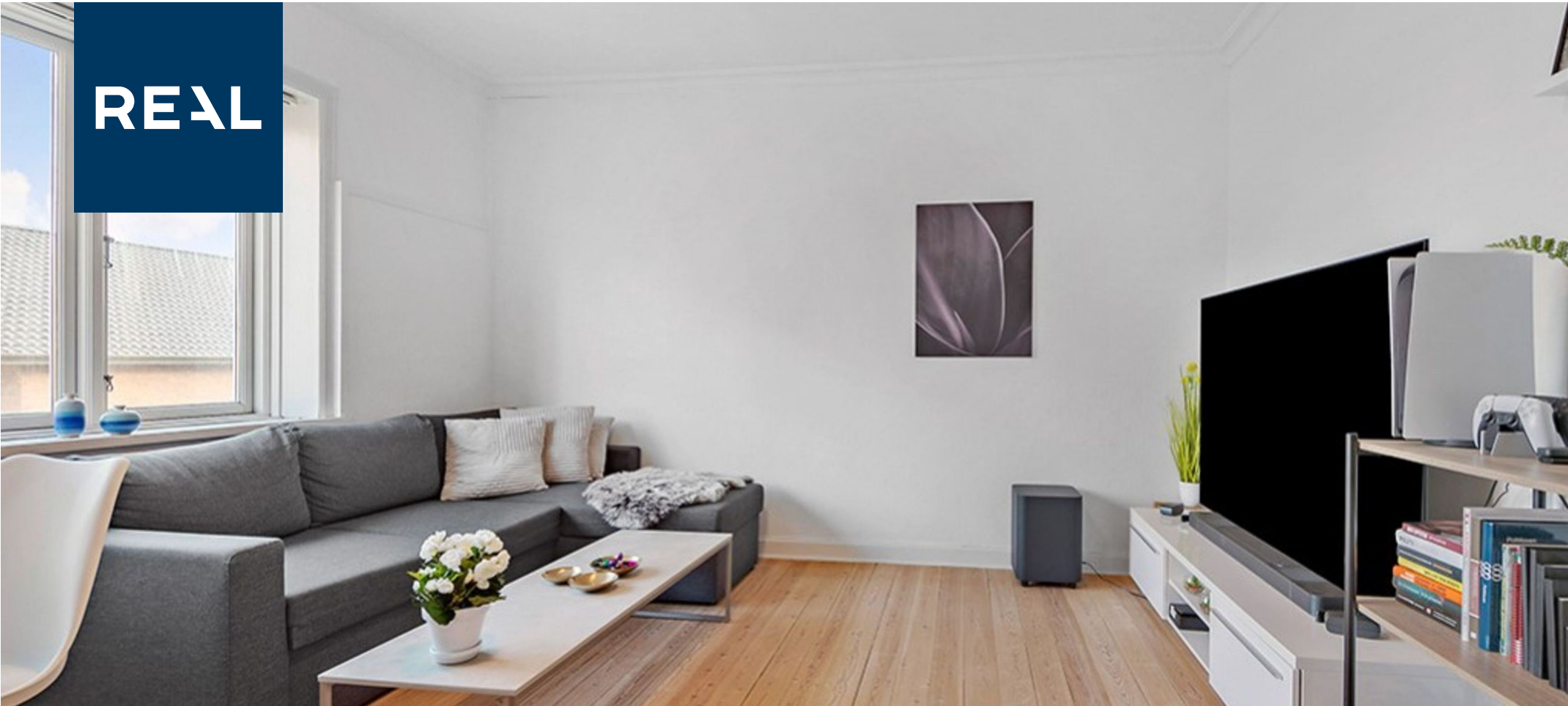




REAL

Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	66
Kontantpris	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.233		
Byggeår	1939	Energimærke	E

Sagsnr. **725179**

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: Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 725179
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 04.08.2025



Beskrivelse:

Lejligheden på Haraldsgade 58, 1. tv, er på 66 kvadratmeter og fremstår yderst velholdt og moderniseret. Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af et lyst og indbydende miljø, der giver en følelse af hjemlig hygge og komfort. Det rummelige soveværelse har masser af plads til både en stor seng og opbevaringsmøbler, og det store vindue lader dagslyset strømme ind. Køkkenet er moderne indrettet med stilfulde elementer og kvalitetsudstyr, som gør madlavning til en fornøjelse. Dertilhørende en god opholdsstue, samt spisestue.

Lejlighedens charme er noget for sig! Her finder du bl.a. originale stuklofter, flotte plankegulve i det meste og en god loftshøjde.

En af lejlighedens store fordele er den dejlige altan, hvor du kan nyde mange solrige timer. Altanen er perfekt til afslapning, læsning af en god bog eller til at nyde et måltid i det fri. Ud over selve lejligheden har du også adgang til både et loftrum og et kælderrum, som giver rig mulighed for opmagasinering af ejendele, så du kan holde dit hjem ryddeligt og organiseret.

Du bliver en del af en sund og velfungerende ejerforening, hvor der er styr på økonomien og et godt fællesskab blandt beboerne. Dette skaber en tryk og stabil ramme omkring din bolig. Beliggenheden er også helt ideel, da du er i gåafstand til bymidten, hvor du finder et væld af butikker, caféer og restauranter. Alle de nødvendige fornødenheder er lige rundt om hjørnet, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Samlet set er denne lejlighed en fantastisk mulighed for dig, der ønsker en moderne og velholdt bolig med en attraktiv beliggenhed.

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.

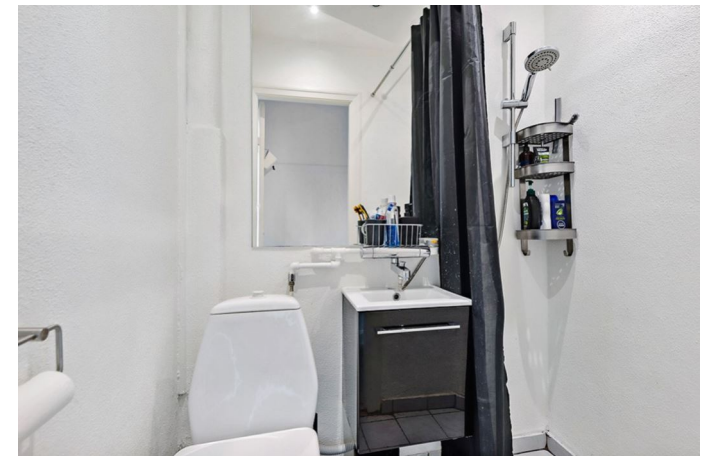
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 725179
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 04.08.2025





Adresse: Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 725179
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 04.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 agc Esbjerg, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	311825
Ejerl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.160.000 kr.
Grundværdi:	511.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	928.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	408.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	63 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
Heraf kælderareal:	1 m ²
Heraf loftsareal:	8 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	4/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.12.1898 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 27.02.1970 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 5 lyst d. 18.09.2014 - Tillæg til vedtægt tinglyst den 27.02.1970

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Varmerum, vaske- og tørrerum, rum til barnevogne, cykler ect.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 725179
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 04.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.567 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 400,00 pr. måned.

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 E.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2027 - 2033 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 725179
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 04.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.733	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.047	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	18.000	Omkostning til købers rådgiver, ansl.	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	20	I alt	kr.	1.010.850
Ejerudgift i alt 1 år		26.800			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.505 md./ 66.058 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.378 md./ 52.531 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Haraldsgade 58, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 725179
Ejerudgift/md.: kr. 2.233

Dato: 04.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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:

Ejerforeningen har optaget lån til finansiering af tag. Restgælden udgør kr. 294.673 pr. 31.12.2023. Renterne udgør kr. 20.886 for 2023. Sælger har indfriet sin andel af lånet.

Herudover har ejerforeningen en kassekredit på maks kr. 200.000

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	275.218	283.612	283.644	DKK	2,47	65.782	12,83	7,23			Nej	

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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!