



REAL

Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.598.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.627	Grund m2	177
Byggeår	1981	Energimærke	B

Sagsnr. **725169**

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: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 29.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne bolig på Fyrparken 88 i Sædding, som tilbyder 70 veludnyttede kvadratmeter, der er fordelt på moderne og funktionelle rammer. Boligen har gennemgået en omfattende renovering og modernisering, så den fremstår helt indflytningsklar og klar til at byde sin nye ejer velkommen.

Rækkehuset byder på et stilfuldt badeværelse, der er både funktionelt og æstetisk indrettet. Herudover rummer boligen to rummelige værelser, der giver god plads til både privatliv, opbevaring og mulighed for kontor eller have overnattende gæster. Det åbne og lyse køkken/alrum og stue ud-i-et udgør boligens centrale hjerte og skaber et dejligt opholdsmiljø, hvor hele familien kan samles. Derudover praktisk bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Til boligen hører et dejligt udeareal med en god terrasse og en fin overdækning, hvor man kan nyde de lyse sommeraftener og den rolige atmosfære.

Beliggenheden er helt i top, da boligen ligger på en stille og rolig adresse i Sædding, samtidig med at man er tæt på Esbjergs pulserende liv. Her har du nem adgang til byens mange tilbud, shoppingmuligheder og offentlige transport, mens du kan nyde roen og fredelige omgivelser hjemme.

Hvis du søger et indflytningsklart rækkehus i Sædding, så bestil en fremvisning allerede i dag!

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:

Adresse: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 29.06.2025



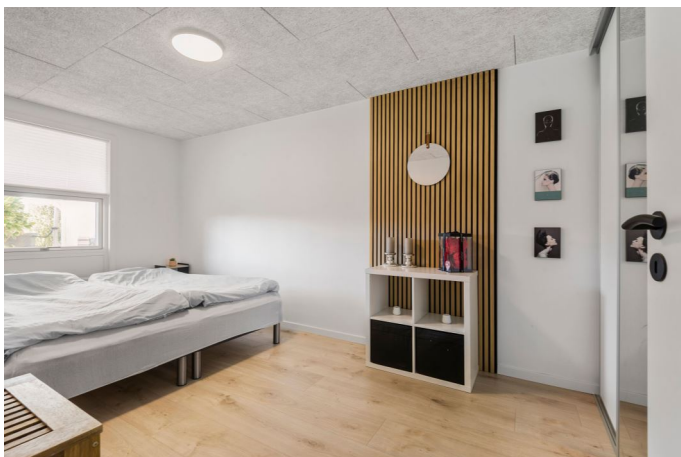
køkken



spisestue



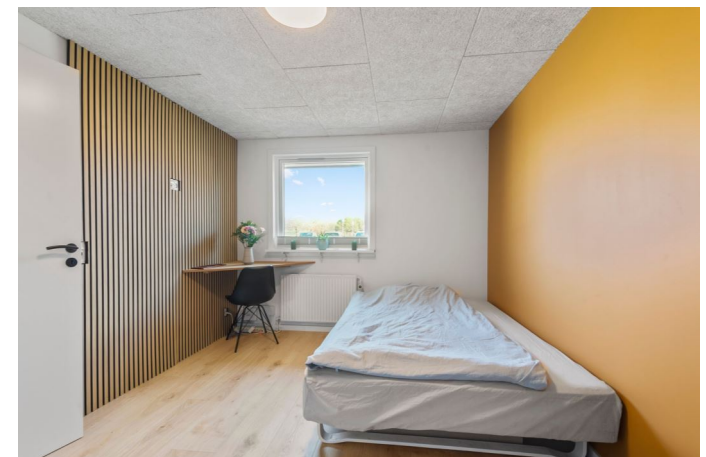
stue



soveværelse



toilet

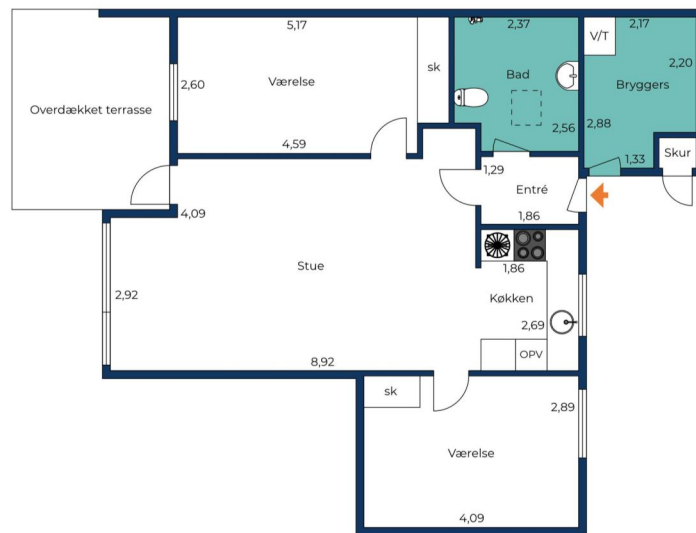


soveværelse

Adresse: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

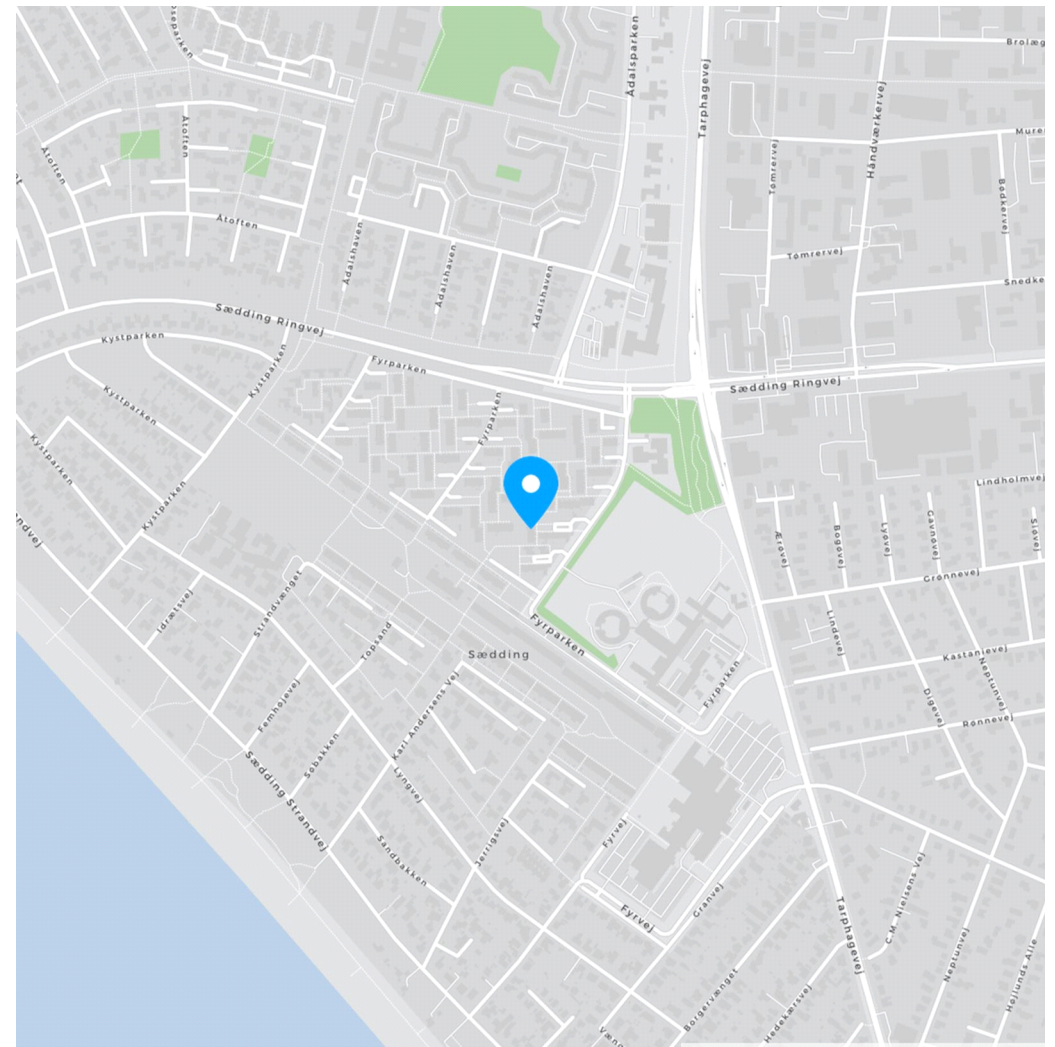
Dato: 29.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 29.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	3 hz Sædding By, Guldager
BFE-nr.:	5118698
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.302.000 kr.
Grundværdi:	515.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.041.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	412.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	177 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	77 m ²
- heraf Udhus	7 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.09.1979 - Lokalplan nr. 123
Nr. 2 lyst d. 11.09.1985 - Vedtægter for grundejerforeningen Fyrparken
Nr. 3 lyst d. 22.01.2019 - Vedtægter for Grundejerforeningen Fyrparken
Nr. 1 lyst d. 21.09.1979 lbnr. 27077-49 Tillægstekst Lokalplan nr. 123 Filnavn: 49_Ø_615
Nr. 2 lyst d. 11.09.1985 lbnr. 26146-49 Tillægstekst Vedtægter for grundejerforeningen Fyrparken Tillige tinglyst på anden ejendom dato-løbenr. 12.02.1990 2297-49 Filnavn: 49_AF_420
Nr. 3 lyst d. 22.01.2019 lbnr. 1010434572 Filnavn: f3bf4139-e4bd-45de-8afd-6e0692ad4aee

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fyrparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 29.06.2025

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: Ja, se police

Policenr. 117677869

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 26,47 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 202 udgjorde kr. 8.033,03

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

Energimærkning: Energimærke B.

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 salgsopstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

Tv-abonnement:

Udgift til tv-abonnement er ikke medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter.

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:

Overdækning (ca. 15 kvm jf. tilstandsrapporten) er på BBR angivet som udhus på 7 kvm.



Adresse: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 29.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.312	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000
Grundskyld	kr.	4.079	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.994	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	1.615.952
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	32			
Ejerudgift i alt 1 år		19.528			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.789 md./ 105.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.991 md./ 83.891 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: 26.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Fyrparken 88, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 725169
Ejerudgift/md.: kr. 1.627

Dato: 29.06.2025

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 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

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!