



REAL

Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	1.298.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.868	Grund m2	560
Byggeår/ombygget	1954/1974	Energimærke	E

Sagsnr. **725123**

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: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende villa på Lorents Møllers Vej 40 er det perfekte hjem til familien, der ønsker både komfort og hygge. Med i alt 167 etagemeter, fordelt over to rummelige etager, byder denne bolig på masser af plads til både privatliv og fællesskab.

På stueetagen mødes du af to velindrettede værelser, der kan fungere som både soveværelser, gæsteværelser eller kontorplads alt efter behov. Her finder du også villaens hjerte - det åbne køkken/alrum, der inviterer til hyggelige sammenkomster og madlavning i fællesskab. Køkkenet er moderne og veludstyret, og det åbner op til en rummelig opholdsstue, hvor familien kan samles til afslapning og hygge. Stueetagen byder ligedes på badeværelse/gæstetoilet.

I kælderen finder du yderligere gode disponible rum, samt vaskerum og rummeligt badeværelse. Kælderen har et godt indeklima og de disponible rum fungerer perfekt til aktivitetsrum mm.

Udenfor byder villaen på en skøn have, hvor du kan nyde solrige dage og hyggelige grillfester med familie og venner.

Lorents Møllers Vej 40 ligger i et attraktivt og familievenligt kvarter, tæt på skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport. Her er der gode muligheder for både privatliv og byliv indenfor kort afstand

Denne velindrettede villa på Lorents Møllers Vej 40 byder på alt, hvad en moderne familie har brug for - komfortable rum, hyggelige fællesområder og en skøn beliggenhed. Kom og oplev atmosfæren selv - denne bolig er klar til at byde dig velkommen hjem!

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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025



Adresse: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

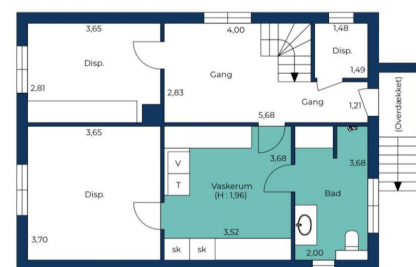
Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025

Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	5 fq Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5742829
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.566.000 kr.
Grundværdi:	709.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.252.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	567.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	560 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Carport:	20 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. 14.12.1998 - Lokalplan nr. 375

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Electrolux, Emhætte: Elica, Kogeplader: Brandt, Opvaskemaskine: Asko, Køleskab: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025

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:
Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.500 Forbrug: 31,33 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug for 2024 udgjorde kr. 26.443,30

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 salgsoptstillingens 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separat kloakeres i 2027-2028 og der må forventes en udgift hertil.

BBR afvigelser:

Følgende er ikke registreret i BBR-meddelelsen:

- Drivhus (8 kvm jf. tilstandsrapporten)
- Overdækning (25 kvm jf. tilstandsrapporten)



Adresse: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.389	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.298.000
Grundskyld	kr.	5.615	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	7.256	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	1.314.403
Rottebekæmpelse	kr.	43			

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

22.416

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.893 md./ 82.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.550 md./ 66.601 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: 31.10.2025
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

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: Lorents Møllers Vej 40, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725123
Ejerudgift/md.: kr. 1.868

Dato: 31.10.2025

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 findes 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
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.204.000	1.204.000	1.209.918	DKK	2,17	39.708	26,00	3,16			Nej	

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!