

Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**75**
Kontant	**1.348.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.920**		
Byggeår/ombygget	**1974/2018**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **72500097**

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

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000
Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920
Dato: 20.11.2026



Indbydende rækkehus med skøn, solrig have og rolig beliggenhed

Velkommen til **Niels Lambertsens Vej 17** – et dejligt og indbydende rækkehus, som er attraktivt beliggende på en **lukket og rolig lomme**. Her får I gode rammer om hverdagen, parkering lige foran boligen og ikke mindst en **skøn, solrig have**, der indbyder til både afslapning, leg og hyggelige stunder.

Boligen byder i stueplan velkommen i en praktisk entré, hvorfra der er adgang til et rummeligt badeværelse. Videre kommer I til boligens **moderne køkken**, som ligger i åben forbindelse med spisepladsen og den hyggelige stue. Her er der gode indretningsmuligheder og plads til både hverdag og samvær med familie og venner.

Fra stuen er der direkte udgang til den **smukke og solrige have**, hvor sommerdagene kan nydes til fulde. Her er der rig mulighed for at tænde grillen, samle vennerne omkring havebordet eller lade børnene lege, mens de voksne nyder de rolige omgivelser.

På førstesalen finder I et **rummeligt og anvendeligt multirum**, som eksempelvis kan indrettes som hjemmekontor, ekstra opholdsrum eller efter familiens behov. Herudover byder etagen på et **lyst og dejligt soveværelse**.

Drømmer I om en hyggelig bolig med gode udearealer, en fredelig beliggenhed og en indretning, der giver plads til både hverdag og samvær, så er **Niels Lambertsens Vej 17** bestemt et besøg værd.

Kontakt os på tlf. 75 15 97 02 og bestil en fremvisning – vi glæder os til at vise jer boligen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

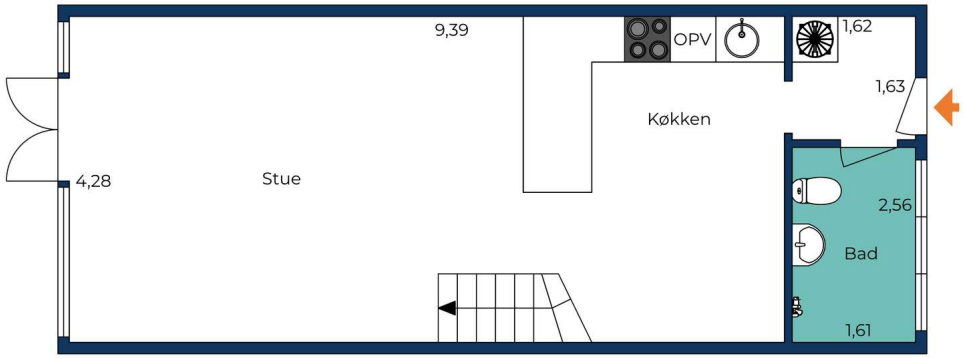
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

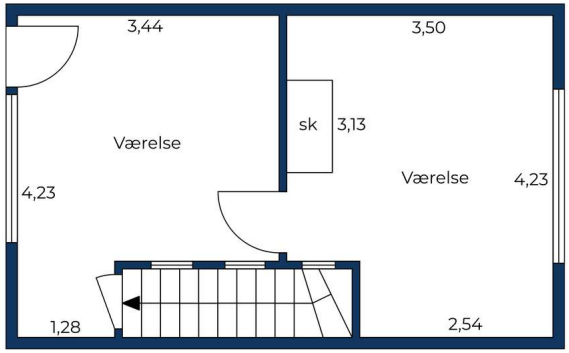
Dato: 20.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

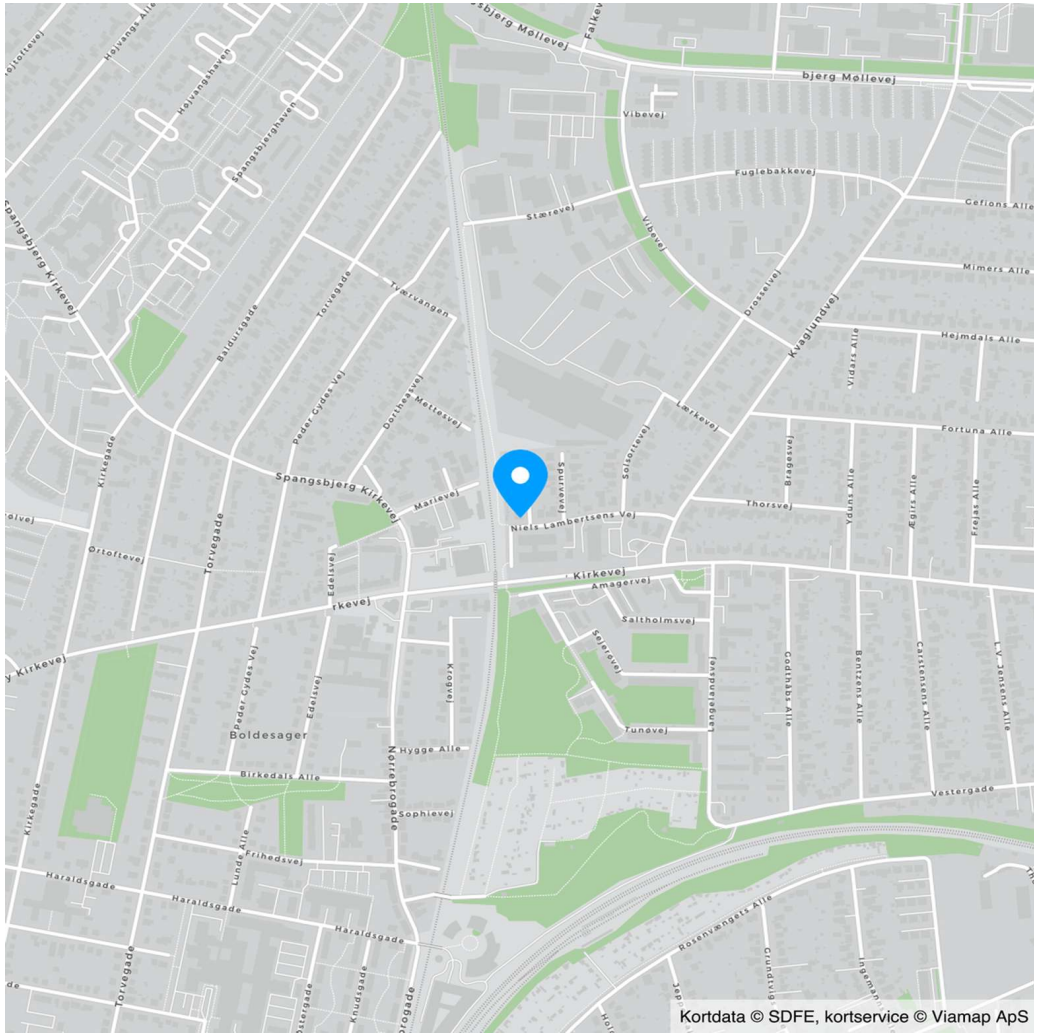
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1nl Boldesager, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	312576
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974/2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.337.000
Grundværdi:	470.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.069.600
Grundlag for grundskyld:	376.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	75 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	75 m^2
BBR-boligareal:	75 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.01.1974 - Dok om færdselsret mv, bebyggelse mv
- Nr. 2: 15.12.2006 - Vedtægter for "Ejerforeningen Niels Lambertsensvej 17-51" Till. lyst pantstiftende

Planer
Kommuneplan 01-040-020 - Boligområde ved Jagtvej

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

Køleskab: Wasco, Opvaskemaskine: Bosch, Ovn: Siemens, Emhætte: Bosch, Kogeplade: Schott Ceran, varmepumpe/aircondition medfølger i handlen, uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 20.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.424 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales varme a/c kr. 500
Beregnet varmeforbrug fra energimærke: kr. 4.481

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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.

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.

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2026-2030 og der må forventes en udgift hertil.

BBR-afvigelser
Udhus er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Niels Lambertsens Vej 17, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 72500097
Ejerudgift/md.: kr. 2.920

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.455
Grundskyld	kr.	3.722
Fællesudgift til ejerforening	kr.	25.800
Rottebekæmpelse	kr.	59
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.037

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.348.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.365.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.605 md. / 91.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.065 md. / 72.784 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.059.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fællesgæld til ejerforeningens medlemmer udgør pr. 18.08.2026 ca. 1.500.000 med pro rata hæftelse. Lejlighedens andel udgør 1/18 og kan ikke indfries individuelt. Ydelsen på fælleslånet er inkl. i fællesudgiften.		20.11.2026

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Niels Lambertsens Vej 17 - 51
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 1 / 18
Tinglyst: 1 / 18
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter
Vaskekælder og cykelskur

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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!