

REAL



Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.098.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.370	Grund m ²	609
Byggeår	1934	Energimærke	+ C

Sagsnr. **725414**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026



Boligen der kan rumme dine, mine og vores børn med mulighed for hurtig overtagelse.

Velkommen til Skolebakken 133 – en klassisk og charmerende muremestervilla, hvor atmosfære, kvalitet og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du en bolig, der emmer af sjæl, og som samtidig tilbyder moderne rammer for familiens hverdag.

Villaen byder på en skøn have, smukt anlagt med grønne oaser, solrige kroge, frugttræer, bærbuske og en stor træterrasse med udgang direkte fra køkkenet – perfekt til sommerens hyggelige middage under åben himmel. Bagerst i haven finder du et stort, velindrettet værksted, der rummer masser af plads til både kreativ udfoldelse, fester, hobbyprojekter og opbevaring. I haven er der desuden en dejlig solterrasse, hvor du kan nyde roen og solen hele dagen.

Indenfor bliver du mødt af en indbydende entré, der leder videre til et lyst og rummeligt køkken med spiseplads og udgang til terrassen. Fra entréen er der også adgang til et stort, lækkert badeværelse samt til en spisestue med karnap, højt til loftet og smukke, originale trægulve. Spisestuen er i åben forbindelse med den hyggelige stue, hvilket skaber et naturligt og luftigt opholdsrum med plads til hele familien.

På førstesalen finder du et rummeligt soveværelse samt to store børneværelser og et badeværelse – ideelt til den moderne familie, hvor både børn og voksne får hver deres gode plads.

Kælderen er særdeles anvendelig og giver mange muligheder. Her finder du udover et vaskerum og et opbevaringsrum, to store disponible rum – perfekt til teenageren, hobbyrummet, en ekstra stue eller hjemmekontoret. Kælderen har desuden egen udgang til haven.

Skolebakken 133 er en villa, hvor man straks mærker følelsen af kvalitet, varme og funktionalitet – et hjem med historie og hjerte.

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.

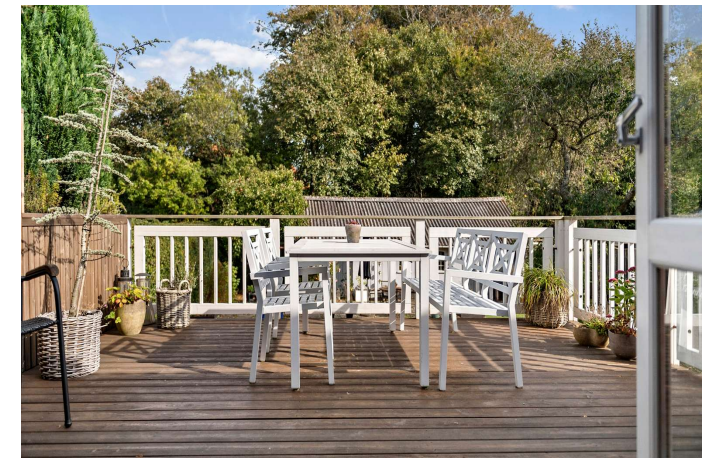
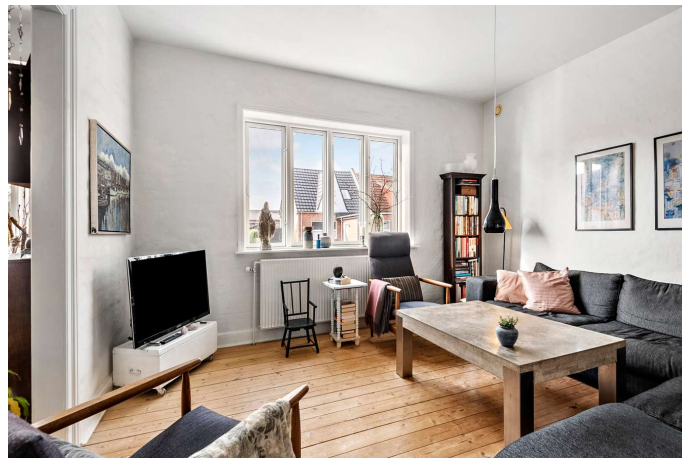
Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

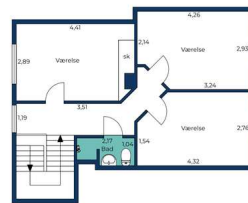
Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026

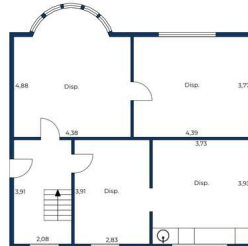
Stueplan



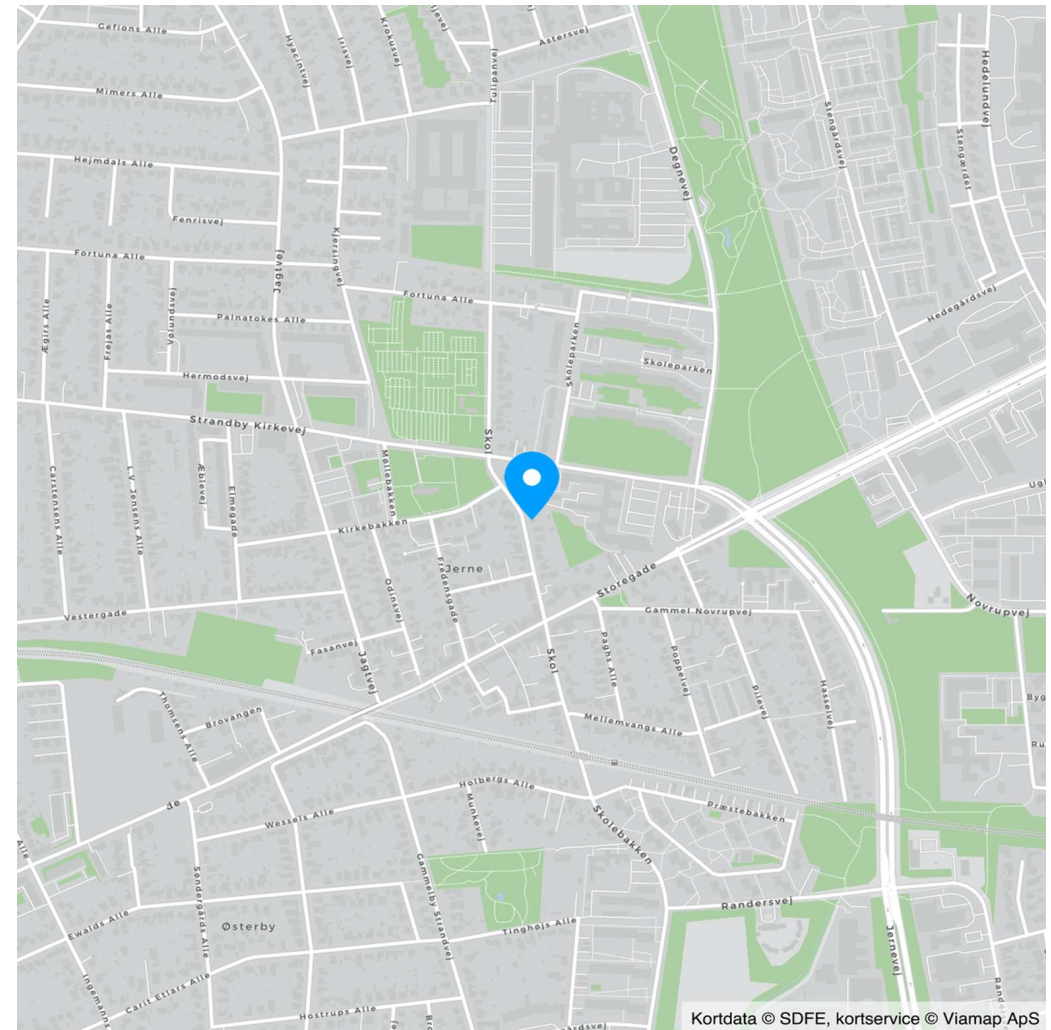
1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 1am Jerne, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 5743355
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.533.000
Grundværdi: 1.078.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.026.400
Grundlag for grundskyld: 862.400

Arealer**

Grundareal: 609 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 85 m²
Udhus: 32 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 01-040-280 - Boligområde ved L.V. Jensens Alle

Tilbehør:

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

Køleskab: Blomberg, Emhætte, Komfur: Blomberg, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Policenummer: 41000L6166725/008

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 115 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 20.708,56

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.335	Kontantpris	kr.	2.098.000
Grundskyld	kr.	8.538	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Skorstensfejning	kr.	620	I alt	kr.	2.124.058
Rottebekæmpelse	kr.	44			
Husforsikring	kr.	5.797	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.445			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.441 md. / 137.294 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.123 md. / 109.474 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Skolebakken 133, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 2.098.000

Sagsnr.: 725414
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 04.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.420.000
Nr. 2: hovedstol kr. 220.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

- Udhus er i BBR godkendt og registreret til 32 m2. Iht. oplysninger i tilstandsrapporten er udhuset 42 m2.
- Skur (ca. 16 m2 jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret i BBR

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdata-rapporten skal områdes separatloakeres i 2029 - 2035 og der må forventes en udgift hertil.

Renovation:

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

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ejendommens brændeovn:

Produktionstidspunkt for ejendommens brændeovn er jf. sælger efter 2003. Sælger har ikke dokumentation for produktionsåret, hvorfor køber må forvente en udgift hertil.

BBR-afvigelser:

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!