



REAL

Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	82
Kontantpris	1.575.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.404		
Byggear	1940	Energimærke	D

Sagsnr. **725376**

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: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne og velholdte ejerlejlighed på 82 kvm, beliggende i et roligt og attraktivt område med nem parkering lige uden for døren. Her får du en lejlighed med masser af charme, højt til loftet og flotte gulve – perfekt til både singler, par eller den lille familie.

Lejligheden byder på en indbydende entré med god plads til overtøj og sko. Det rummelige køkken har et dejligt lysindfald og en flot udsigt til den smukke fælleshave – her er god bordplads og opbevaringsplads.

Det store soveværelse har en praktisk skabsvæg og direkte udgang til en hyggelig altan, hvorfra der er nedgang til en velplejet og fredelig have – ideel til afslapning og som ekstra uderum i sommermånederne.

Den lyse spisestue ligger i åben forbindelse med den rummelige opholdsstue, hvilket skaber en skøn og åben atmosfære. Ønsker man et ekstra værelse, kan spisestuen nemt omdannes – der vil stadig være god plads til både spisebord og sofaarrangement i den store stue.

Til lejligheden hører både stort loftrum og kælderrum, så du får masser af opbevaringsplads. Derudover er der gode vaskefaciliteter i kælderen med plads til egen vaskemaskine. Desuden er lejligheden beliggende i en sund ejerforening med tilknyttet vicevært.

Denne bolig er ideelt placeret i et roligt og grønt kvarter, tæt på indkøb, offentlig transport og grønne områder – her får du det bedste fra både by og natur. Og en meget veldreven og sund forening,

En sjælden mulighed – kontakt os i dag for en fremvisning!

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: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025



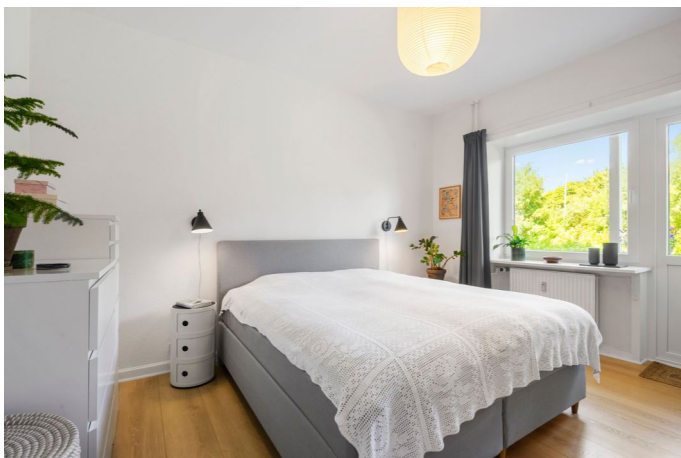
Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Område

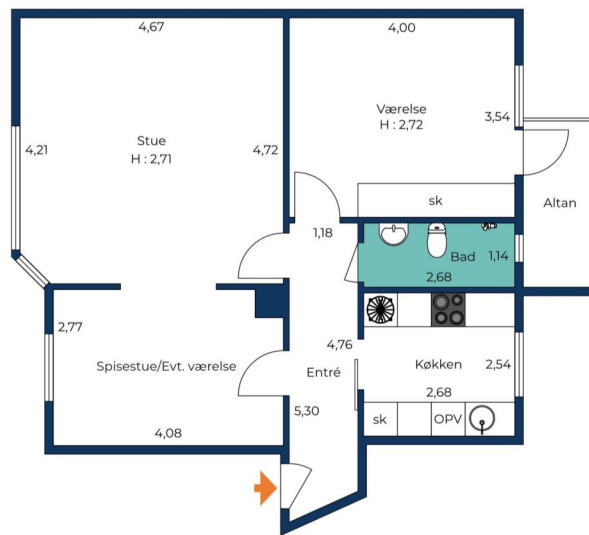


Badeværelse

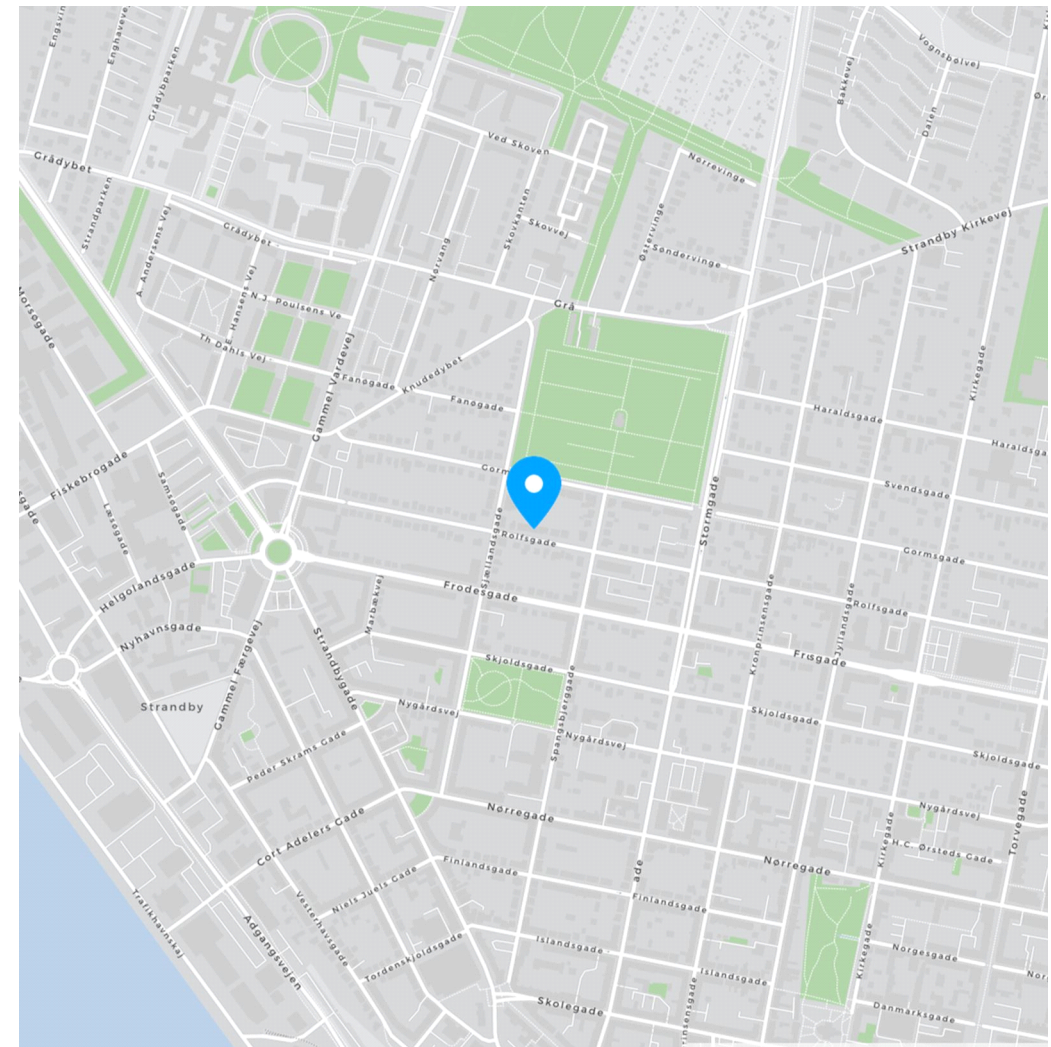
Adresse: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025



REAL





Adresse: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 adk Strandby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	318523
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.417.000 kr.
Grundværdi:	657.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.133.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	525.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	89 m ²
- heraf boligareal:	76 m ²
- heraf areal til kælder:	3 m ²
- heraf areal til loft:	10 m ²
BBR-boligareal:	82 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 31.01.1899 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 28.11.1939 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 16.01.1978 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 1 lyst d. 31.01.1899 lbnr. 912834-49 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 28.11.1939 lbnr. 912835-49 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 49_D_21
Nr. 3 lyst d. 16.01.1978 lbnr. 1462-49 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

Tilbehør:

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

Køleskab/fryser: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Ovn: Voss
Emhætte: Voss
Kogeplade: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Howen Forsikringsagentur A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:
Police: 3320401

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.506 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 520,00 pr. md. i a'conto varme.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

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 ejendomsdatabaserne skal områdes separatloakeres i 2027 - 2033 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Grundfond:

Indestående pr. 30.06.2025: kr. 104.999,58



Adresse: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse
Vedligeholdelse
Grundfond

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.781
5.203
21.599
31
2.400
5.833

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til ejerforening for at registrere overdragelsen
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.575.000
11.350
2.100
1.588.450

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

40.848

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: Rolfsgade 127, st. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 725376
Ejerudgift/md.: kr. 3.404

Dato: 30.10.2025

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Cykelkælder, vaskerum med plads til egen vaskemaskine, tørrerum, værksted

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!