



REAL

Lyngbyes Alle 5, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	3.698.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.110	Grund m ²	419
Byggeår/ombygget	1906/1958	Energimærke	B +

Sagsnr. **725370**

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: Lyngbyes Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026



Velkommen til Lyngbyes Allé 5 – en fuldstændig gennemrenoveret og stilfuld villa beliggende i det eftertragtede Digterkvarter. Her får du 168 kvadratmeter bolig i absolut særklasse, hvor klassiske detaljer møder moderne elegance i en harmonisk helhed.

Allerede ved ankomsten mærker du boligens eksklusive præg – fra den imponerende loftshøjde til de smukke stukkanter og smukke rossetter, der sætter en særlig tone. Hjertet i hjemmet er det lækre og moderne køkken, som er udført i et elegant design med direkte udgang til en velanlagt og lækker terrasse og have. Et oplagt sted at nyde livet med familie og venner.

I forlængelse af køkkenet ligger både stue og spisestue – lyse, indbydende rum hvor detaljerne får lov at skinne. Smukke radiatorskjulere og det gennemgående, elegante gulv løfter helhedsindtrykket og skaber en varm og harmonisk atmosfære.

Stueetagen byder desuden på et stilrent badeværelse samt adgang til en 33 kvm kælder med vaskerum og gode anvendelsesmuligheder.

På førstesalen fortsætter den høje standard. Her finder du to gode og rummelige børneværelser, et lyst kontor samt et skønt soveværelse med god plads – alt sammen suppleret af endnu et badeværelse i samme elegante stil.

Til ejendommen hører to gode parkeringspladser, en rummelig garage med opbevaringsplads og et disponibelt rum, der er integreret med boligen – perfekt som værksted, hobbyrum eller opbevaring.

Dette er en bolig, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet går op i en højere enhed – og som sjældent udbydes i området.

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.

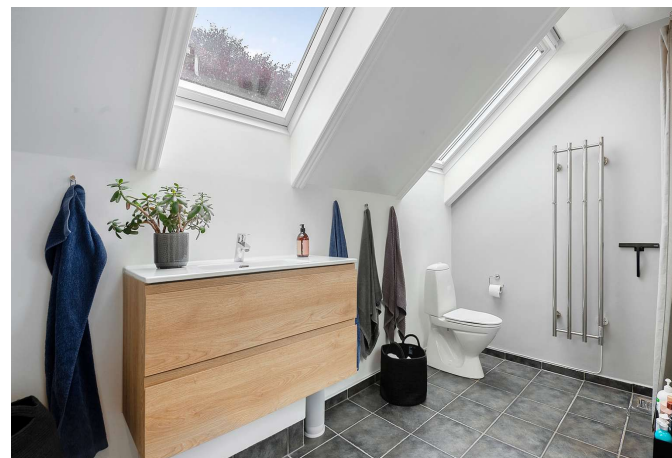
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Lyngbyes Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026



Adresse: Lyngbys Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026

Stueplan

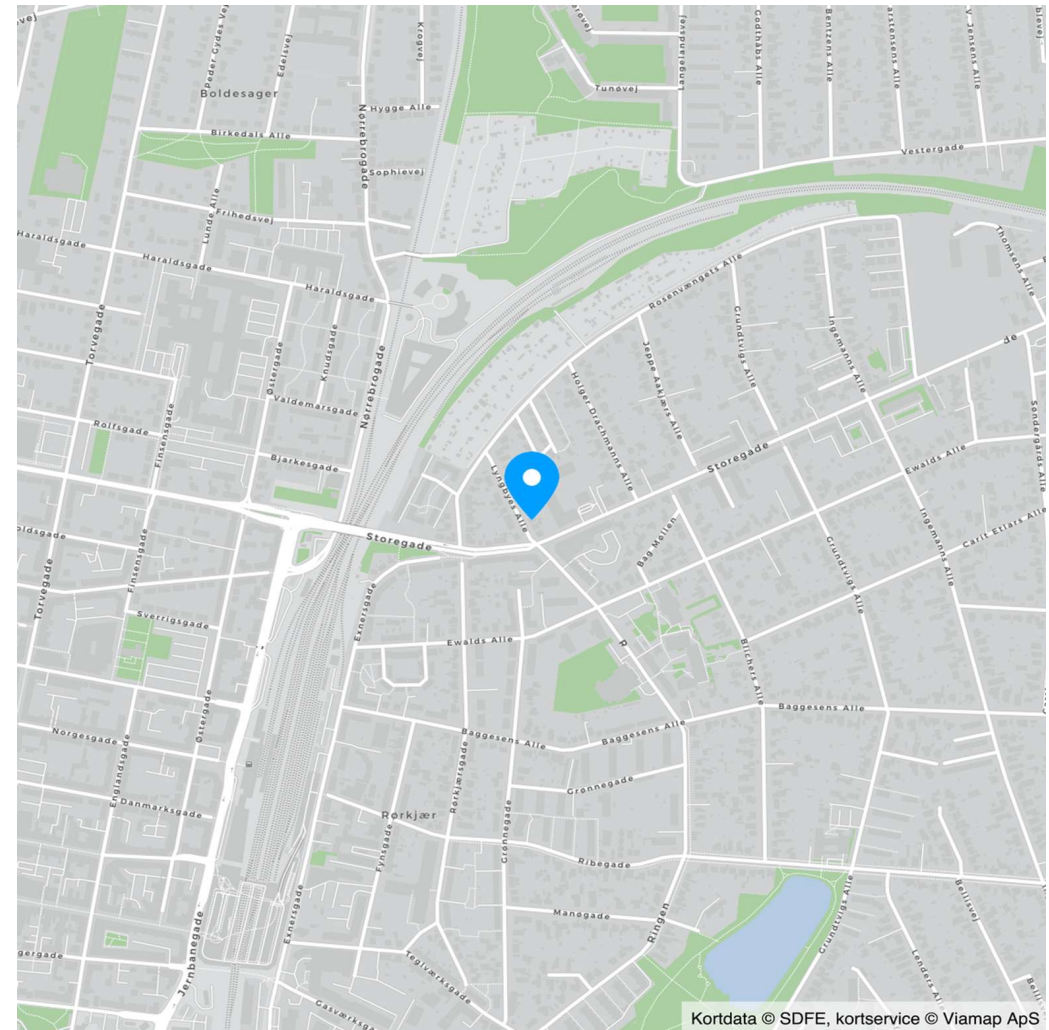


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Kælder



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS





Adresse: Lyngbys Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 2fo Rørkær, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 5739867
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1906/1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.118.000
Grundværdi: 780.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.694.400
Grundlag for grundskyld: 624.000

Arealer**

Grundareal: 419 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 33 m²
Garage: 21 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

- Nr. 1: 04.09.1987 - Lokalplan nr. 215

Planer

Kommuneplan 00-040-100 - Boliger ved Rosenvængets Alle
Lokalplan 215 - For et område ved Storegade og Rosenvængets Alle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: LG Amerikaner med vand- og is-dispensers, Ovn: Bosch, Kogeplader: Bora med emfang, Opvaskemaskine: Miele, Vinkøleskab: mQuvée touch, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngbys Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen

Policenummer: 410010398303/002

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 76 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2023 udgjorde kr. 23.229,25

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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:

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

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Lyngbyes Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.641	Kontantpris	kr.	3.698.000
Grundskyld	kr.	6.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.112	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Rottebekæmpelse	kr.	41	I alt	kr.	3.735.008
Husforsikring	kr.	7.352	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.	25.324			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.101 md. / 241.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.029 md. / 192.353 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: Lyngbys Alle 5, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 3.698.000

Sagsnr.: 725370
Ejerudgift/md.: kr. 2.110

Dato: 06.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.854.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 55.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 tilfreds-hedsmålinger.

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!