



Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	1.598.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.106		
Byggeår/ombygget	1910/2009	Energimærke	D

Sagsnr. **72500016**

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: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.03.2026



Indbydende lejlighed med herskabelig charme midt i Esbjerg

Velkommen til Nørregade 77, 1. th – en virkelig lækker lejlighed med en attraktiv beliggenhed i hjertet af Esbjerg. Her bor du centralt med kort afstand til bager, uddannelsesinstitutioner, grønne områder og byens hyggelige handelsgade, hvor caféer, butikker og byliv er lige i nærheden.

Ejendommen byder på et fint og hyggeligt gårdmiljø samt en god og praktisk vaskekælder til beboerne.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med højt til loftet og flotte trægulve, som skaber en klassisk og elegant atmosfære gennem hele boligen. Du bydes velkommen i en stor entré med god plads til både garderobe og opbevaring.

Badeværelset er flot og moderne indrettet med bruseniche og et stilrent udtryk. Køkkenet er lækkert og rummeligt med god skabsplads samt opvaskemaskine, hvilket gør hverdagen både nem og praktisk.

Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse med god opbevaringsplads. Den hyggelige stue giver gode muligheder for indretning, mens den elegante spisestue med flotte paneler på væggene skaber en herskabelig stemning og et smukt samlingspunkt i hjemmet.

Alt i alt en virkelig skøn lejlighed med masser af charme og en attraktiv placering i Esbjergs centrum.

Kontakt os på **75 15 97 02** for mere information eller for at aftale 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.

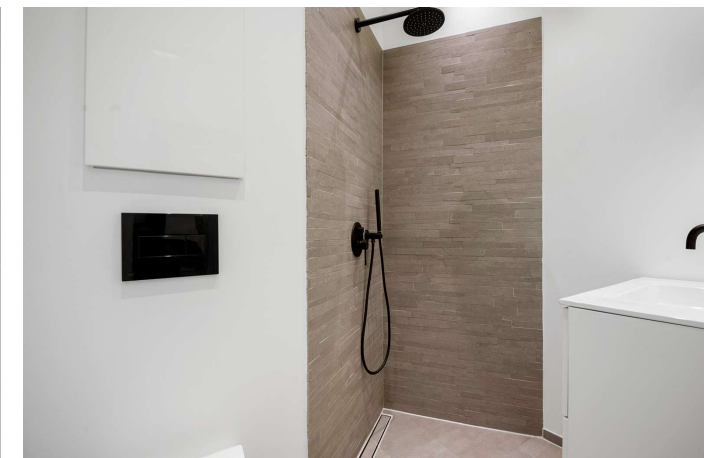
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

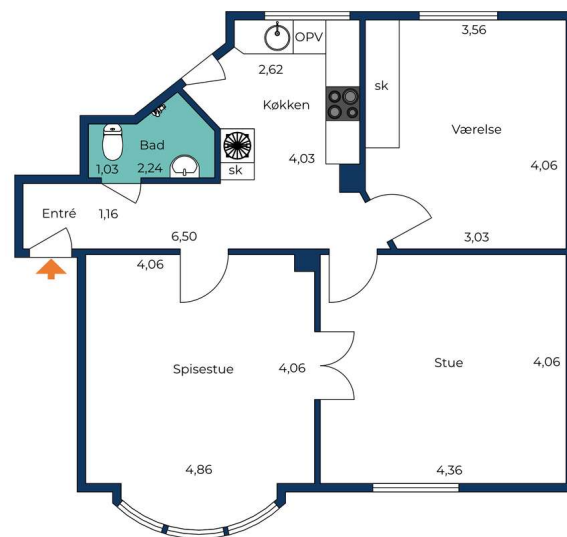
Dato: 19.03.2026



Adresse: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

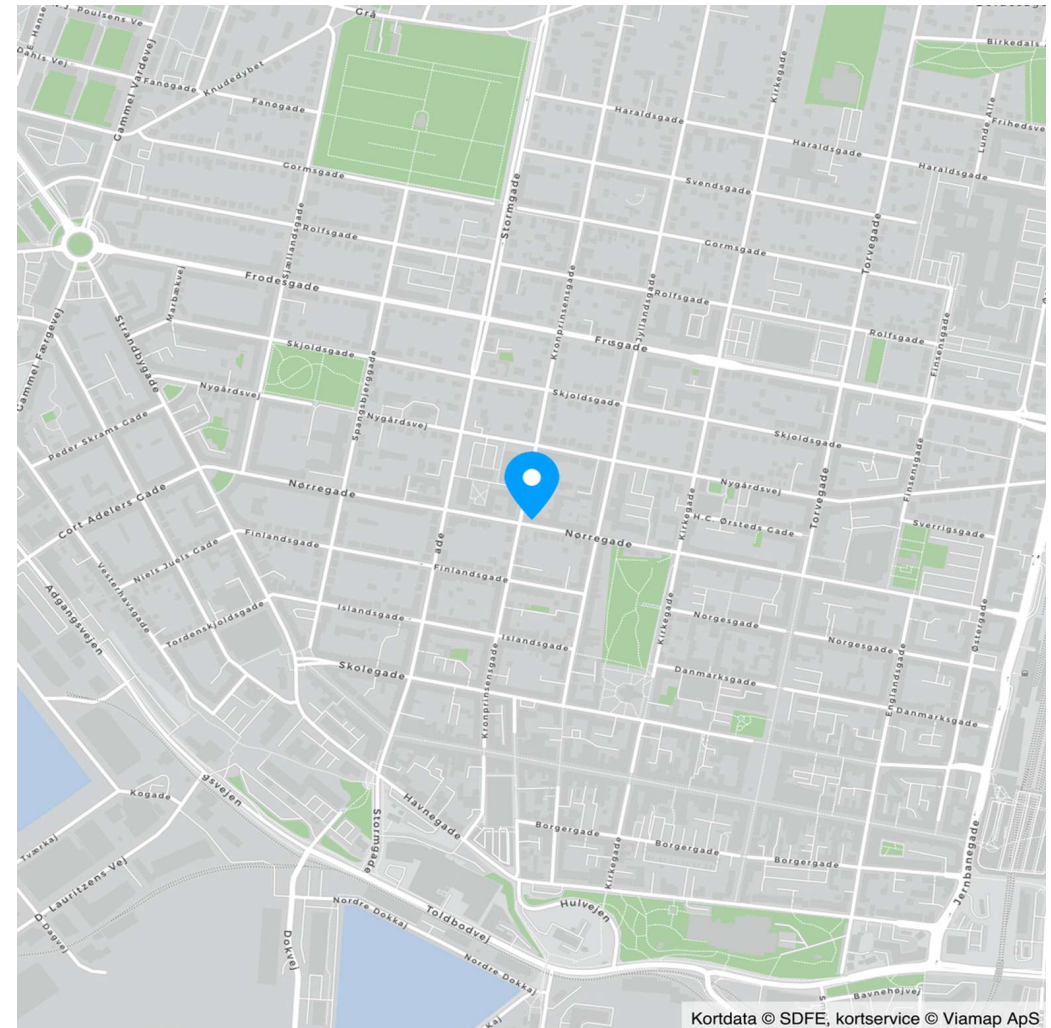
Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	405a Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	308953
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.717.000
Grundværdi:	783.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.373.600
Grundlag for grundskyld:	626.400

Arealer**

Tinglyst areal:	89 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	81 m ²
Heraf Kælderum	8 m ²
BBR-boligareal:	86 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: 14.12.1909 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbs-ledninger mv
- Nr. 2: 08.12.1977 - Vedtægter for ejerforening 49_I_686
- Nr. 3: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1

Planer

Kommuneplan 00-010-110 - Tidligere Realskole Karrè

Anvendelsesbegrænsninger

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.279 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der batales akonto varme kr. 1.200 pr. md.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i perioden 2029 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

Områdeklassificeret

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.

Adresse: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforeningen
Rottebekæmpelse, ansl.

kr. 7.005
kr. 6.201
kr. 12.000
kr. 70

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator for at registrere overdragelsen
I alt

kr. 1.598.000
kr. 11.450
kr. 750
kr. 1.610.200

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

kr. 25.277

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.477 md. / 101.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.831 md. / 81.971 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nørregade 77, 1. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 72500016
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.03.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Nørregade 77
Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 1 / 7
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Fællesfaciliteter

Cykelkælder og vaskerum

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!