



REAL

Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	104
Kontantpris	2.125.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.153		
Byggeår	1913	Energimærke	E

Sagsnr. **725353**

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: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Det bliver ikke mere centralt end dette. På Norgesgade 49, lige i hjertet af Esbjerg, finder du denne smukke og klassiske herskabslejlighed, som kombinerer charmerende originale detaljer med moderne komfort.

Lejligheden ligger på 2. sal og byder på en imponerende rumfølelse med højt til loftet, stuklofter og flotte trægulve, der skaber en elegant og tidløs stemning. Allerede i den rummelige entré mærker man boligens kvalitet, og her er god plads til overtøj og sko. Herfra er der åben forbindelse til det lyse og moderne køkken, som er opført i stilrene materialer og udstyret med store klinker og behagelig gulvvarme – et perfekt sted at samles om madlavningen.

Badeværelset er nydeligt renoveret og fremstår moderne og indbydende med gulvvarme, separat bruseniche og vaskesøjle med både vaskemaskine og tørretumbler. Soveværelset er stort og roligt beliggende med smart opbevaringsløsning og direkte udgang til en hyggelig altan, hvor du kan nyde morgenkaffen i fred og ro.

Lejlighedens spisestue rummer let et stort spisebord og binder hjemmet naturligt sammen med den skønne stue, som har et fantastisk lysindfald og nemme indretningsmuligheder. Begge rum emmer af atmosfære og gør det let at skabe en personlig og indbydende bolig.

Til ejendommen hører et pænt og roligt gårdmiljø samt mulighed for parkering i gården – en stor fordel i denne attraktive beliggenhed. Her bor du med alt, hvad du behøver, lige uden for døren: caféer, butikker, grønne områder og offentlig transport.

En lejlighed i særklasse, hvor både beliggenhed, stil og funktionalitet går op i en højere enhed.

Kontakt os på 75 15 97 02 for mere information eller for at booke en fremvisning – du vil ikke fortryde det.

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.

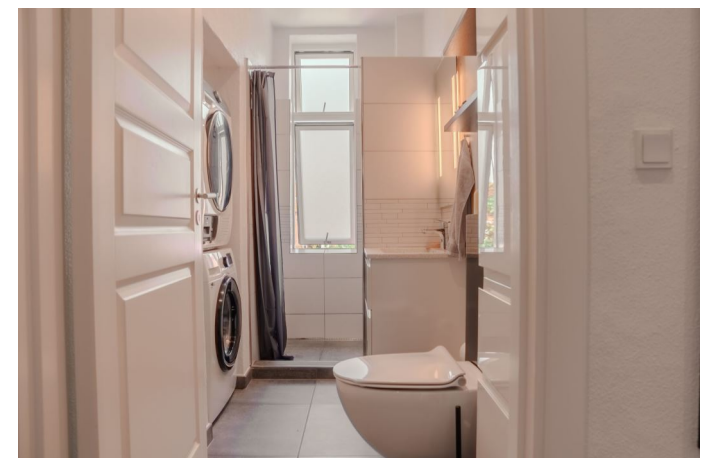
Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen



Adresse: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.10.2025



Adresse: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

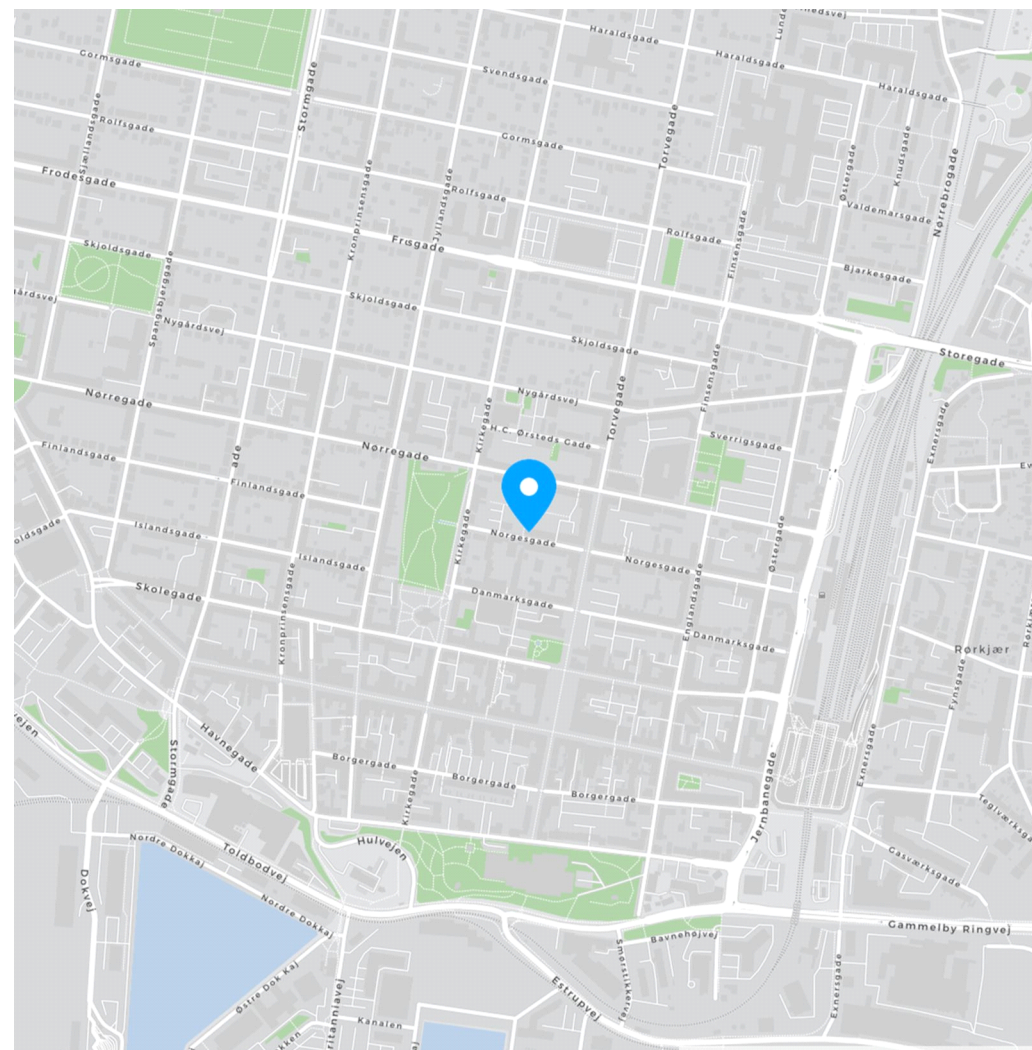
Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 341 b Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.: 308091
Ejl.nr.: 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentligt vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1913

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 89 m²
- heraf boligareal: 89 m²
BBR-boligareal: 104 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.719.000 kr.
Grundværdi: 674.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.375.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 539.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 01.04.1919 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 4 lyst d. 02.09.2011 - Vedr. ejendom i byfornyelsesområde

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 01-010-0021 - Lokalplan for en del af den indre by i Esbjerg
Nr. 1 lyst d. 10.09.1912 lbnr. 917690-49 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 01.04.1919 lbnr. 917691-49 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 07.04.1989 lbnr. 5798-49 Tillægstekst Lokalplan nr. 204-1 Filnavn: 49_B_156
Nr. 4 lyst d. 02.09.2011 lbnr. 1002897875 Filnavn: 7f8645e7-03a6-443a-8da8-b8e9ad8ee229

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB

Ekstraordinære udgifter til ejerforeningen:

I følge ejerlejlighedsskema foreligger der oplysninger om forventede ekstraordinære udgifter for indeværende år, som ikke kan forventes dækket indenfor ejerforeningens seneste budget. Samlet kr. 70.000-80.000. Nærværende ejerlejligheds andel forventes at udgøre kr. 16.000 - 20.000 som ekstraordinær indbetaling.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 750 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 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 E.



Adresse: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.014	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.125.000
Grundskyld	kr.	5.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.650
Ejerforening	kr.	25.440	I alt	kr.	2.139.650
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	50			

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

37.842

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: Norgesgade 49, 2., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 2.125.000

Sagsnr.: 725353
Ejerudgift/md.: kr. 3.153

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: P-plads, loftrum og eget skur i gården.

Fællesfaciliteter: Adgang til fælles have.

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!