



REAL

Darumvej 83, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	1.798.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.096	Grund m2	828
Byggeår/ombygget	1923/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **725100**

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: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Træd ind i roen på Darumvej 83, hvor denne charmerende villa kombinerer tradition og moderne komfort. Denne nænsomt renoverede bolig i Esbjerg tilbyder en behagelig atmosfære og et hjem præget af enkel elegance.

Stueplan: Når du åbner døren, byder en rummelig entre velkommen. Stueplan inviterer til afslappet samvær med en åben køkkenforbindelse til spisestuen. Køkkenet er udstyret med moderne bekvemmeligheder, og den hyggelige stue er et perfekt sted at slappe af. Det store badeværelse og soveværelset på denne etage tilføjer bekvemmelighed og privatliv.

1. sal: Tag trappen op til den øverste etage, hvor to velindrettede værelser venter. Det ene værelse tilbyder endda mulighed for at skabe din egen walk-in closet, så du kan tilpasse dit hjem efter behov.

Udendørs Liv: Træd ud i haven og nyd de rolige terrasser. Carporten og redskabsrummet gør hverdagen lidt lettere og mere organiseret.

Denne villa på Darumvej 83 er mere end bare et hjem; det er et sted at slappe af og nyde livets enkle fornøjelser. Tag dig tid til at udforske dette særlige sted ved at kontakte os for en behagelig besigtigelse. Darumvej 83 venter tålmodigt på at byde dig velkommen hjem.

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: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026



Adresse: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

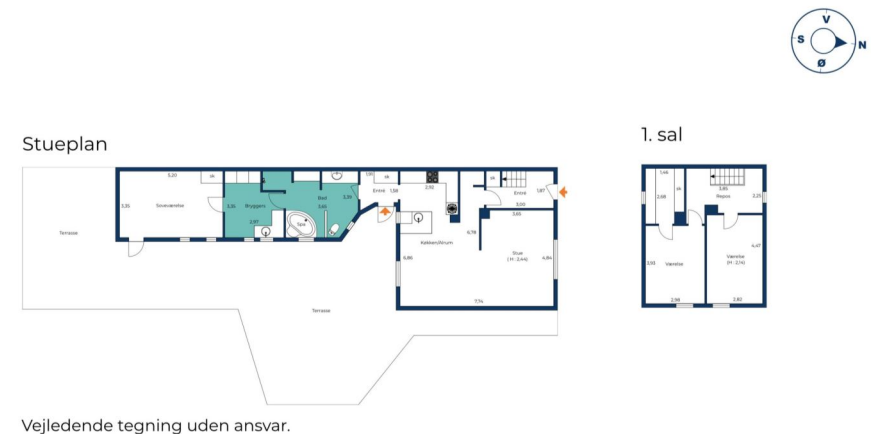
Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026

Stueplan



Stueplan



1. sal



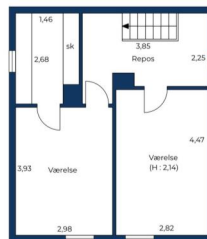
Adresse: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	6 dn Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5743009
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1923/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.982.000 kr.
Grundværdi:	1.061.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.612.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	848.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	828 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	48 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.07.1920 lbnr. 915622-49 Tillægstekst Dok om afgivelses jord Filnavn:
49_F_158
Nr. 2 lyst d. 11.08.1964 lbnr. 915625-49 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok
om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 31.10.2007 lbnr. 35934-49 Tillægstekst Lokalplan nr. 516 Filnavn:
49_B_498

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.779 Forbrug: 26,00 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

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

Tv-abonnement:

Udgift til tv-abonnement er ikke medtaget i salgsoptstillingens ejerudgifter.

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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.225	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	8.403	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	5.316	Omkostninger til egen rådgiver, anslået	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.112	Omkostninger til halv ejerskifteforsikring, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	90	I alt	kr.	1.825.150

Ejerudgift i alt 1 år

25.146

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.676 md./ 116.116 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.827 md./ 93.928 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Darumvej 83, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 725100
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 29.01.2026

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.

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

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!