

REAL



Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	92
Kontant	1.898.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.589	Grund m ²	481
Byggeår	1956	Energimærke	E

Sagsnr. **72500023**

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: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026



Charmerende villa i attraktivt område ved Lergravssøen

Velkommen til Lenders Alle 35 – en velholdt og indbydende villa beliggende på en hyggelig og rolig gade med kort afstand til Lergravssøen, legepladser, skole og gode indkøbsmuligheder. Her får du en bolig, hvor der er tænkt på både komfort og funktionalitet.

Ejendommen fremstår flot med udskiftede vinduer og tag samt omfugning, hvilket giver et solidt og opdateret udtryk både ude og inde.

Boligen byder i stueplan på en entré, et værelse samt et lyst og åbent køkken i forbindelse med stuen. Stuen imponerer med smukke lyspartier, der skaber en skøn atmosfære og giver direkte udgang til haven.

På 1. sal finder du et mindre værelse, et stort og rummeligt soveværelse samt et badeværelse.

Kælderen er særdeles anvendelig med flere gode disponible rum, herunder et pænt badeværelse, vaskerum samt ekstra rum, der egner sig perfekt til hobby, kreativt værksted eller multirum.

Til ejendommen hører en overskuelig have samt praktiske redskabsskure.

En oplagt bolig til familien, der ønsker en god beliggenhed og en indflytningsklar bolig med mange muligheder.

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

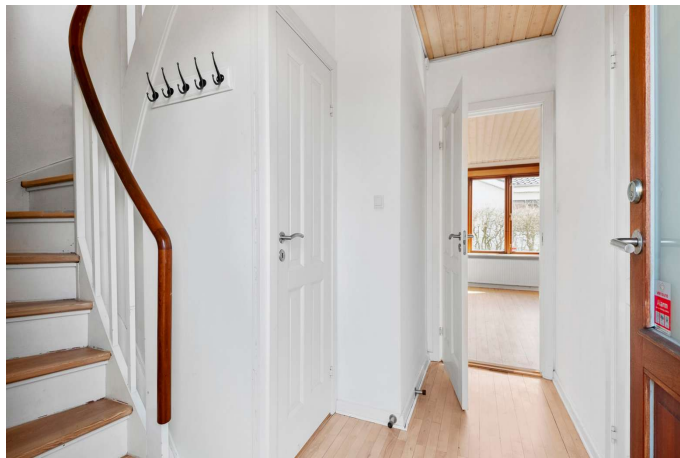
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

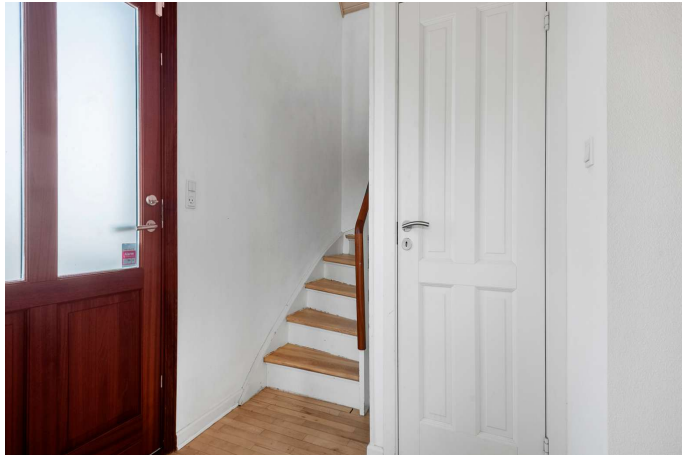
Dato: 13.04.2026



Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

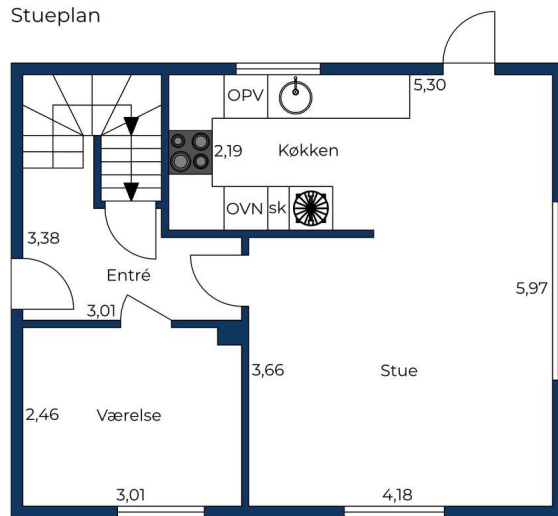


Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

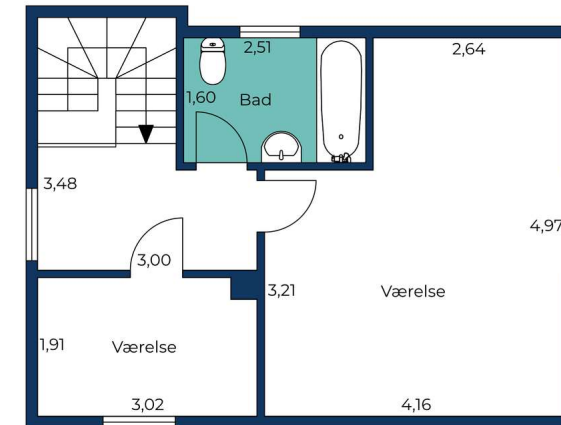
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

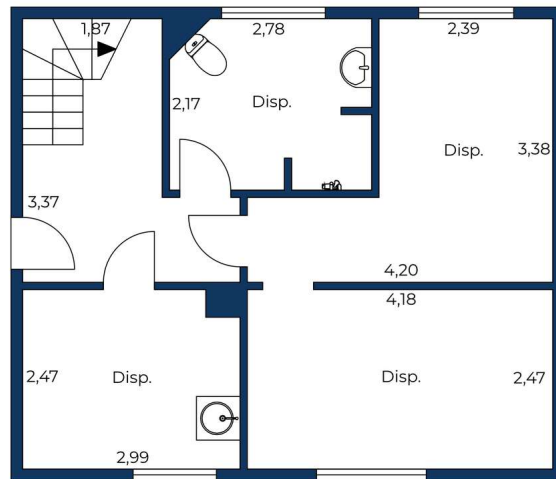


Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

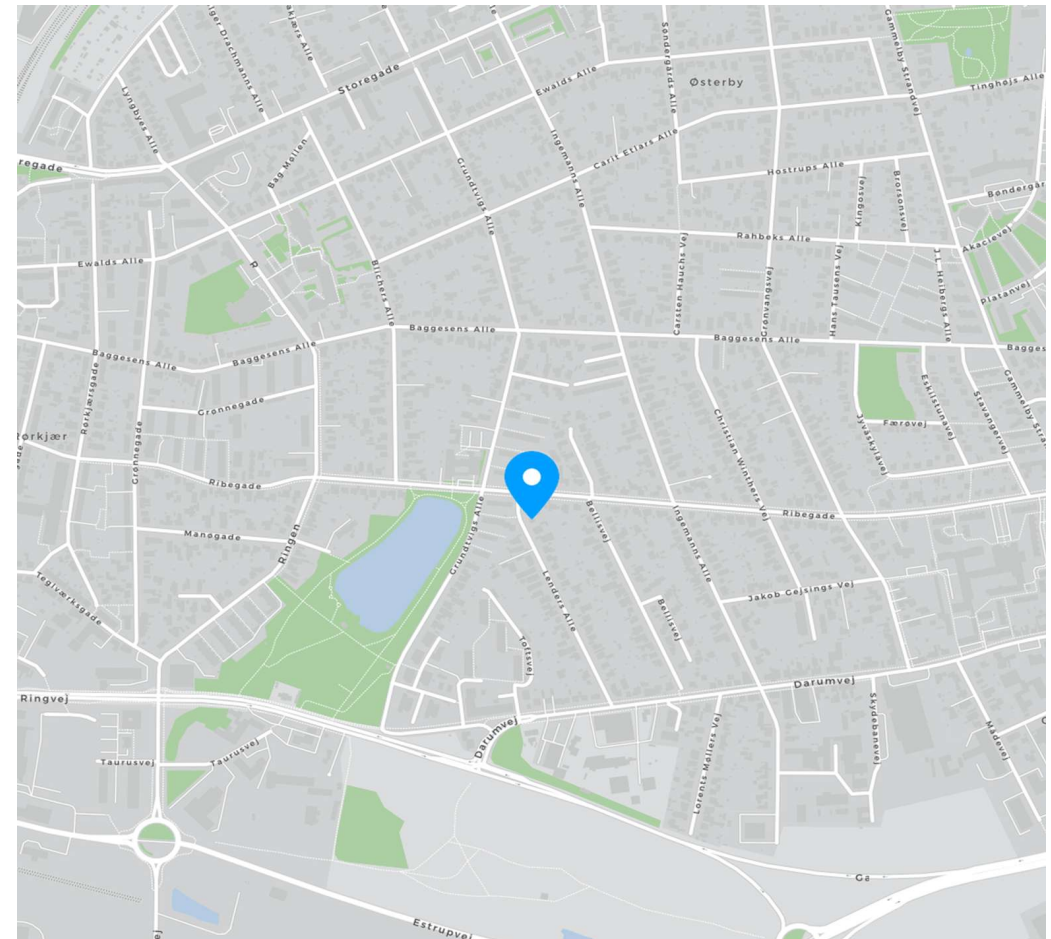
Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 5eo Gammelby, Esbjerg Jorder
BFE-nr.: 5742801
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.484.000
Grundværdi: 662.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.187.200
Grundlag for grundskyld: 529.600

Arealer**

Grundareal: 481 m²
Boligareal i alt: 92 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 52 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: 08.01.1953 - Byplanvedtægt nr. 4

Planer

Kommuneplan 00-050-070 - Boligområde mellem Gammelby Strandvej og Ingemanns Alle

Tilbehør:

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

Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Hotpoint)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Policenr. 41000L6160516/010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 112 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmemeforbrug 2025 udgjorde kr. 17.856

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.055	Kontantpris	kr.	1.898.000
Grundskyld	kr.	5.243	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.446
Rottebekæmpelse	kr.	53	I alt	kr.	1.919.696
Husforsikring	kr.	5.093	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.	19.065			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.427 md. / 125.130 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.315 md. / 99.779 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: 25.03.2026

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: Lenders Alle 35, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 72500023
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 13.04.2026

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:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

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.

BBR-afvigelser

Skur (ca. 18 m² jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal området separatkloakeres i 2029-2035 og der må forventes en udgift hertil.

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!