



REAL



Frodesgade 42, 2. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	72
Kontant	1.048.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.848	Altan	Ja
Byggeår	1937	Energimærke	D +

Sagsnr. **725373**

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: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 14.04.2026



Lys og indflytningsklar 2-værelses lejlighed tæt på Esbjergs centrum

Velkommen til Frodesgade 42, 2. th – en moderniseret og indbydende lejlighed på 72 kvm, perfekt til parret, singlen eller den studerende, der ønsker at bo tæt på byens puls.

Lejligheden fremstår renoveret og moderniseret med lyse gipslofter og smukke trægulve, som sammen skaber en stilren og behagelig atmosfære. Det lyse og moderne badeværelse byder på god plads og en elegant finish, mens det stilrene køkken har alt, hvad du behøver for en nem og funktionel hverdag.

Boligens hjerte er det rummelige soveværelse, der ikke blot har god plads til både seng og opbevaring, men også har direkte adgang til en vestvendt altan – perfekt til afslapning i aftensolen.

Beliggenheden er i top: Kun få hundrede meter fra Esbjergs populære handelsgade, hvor du finder caféer, butikker, kultur og offentlig transport lige i nærheden.

En skøn lejlighed med en perfekt kombination af komfort, moderne stil og central placering.

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.

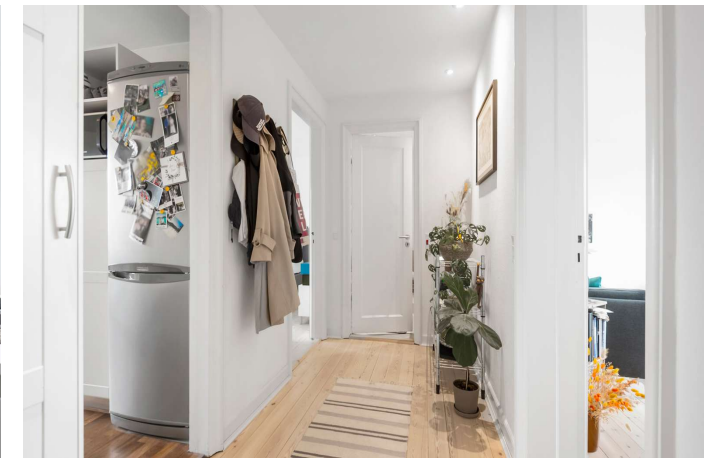
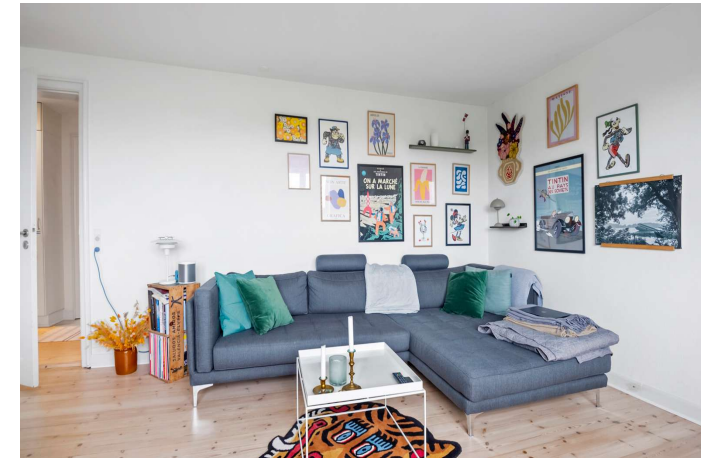
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

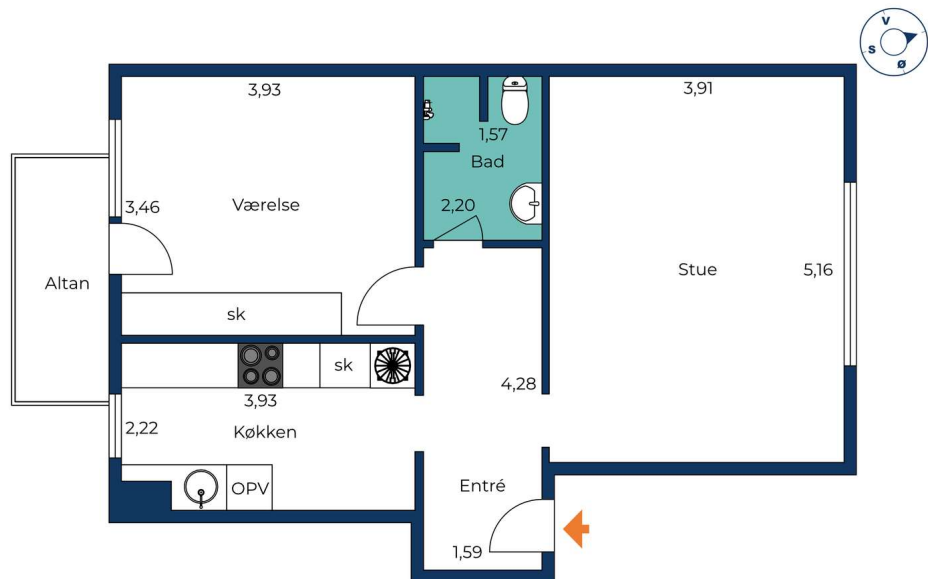
Dato: 14.04.2026



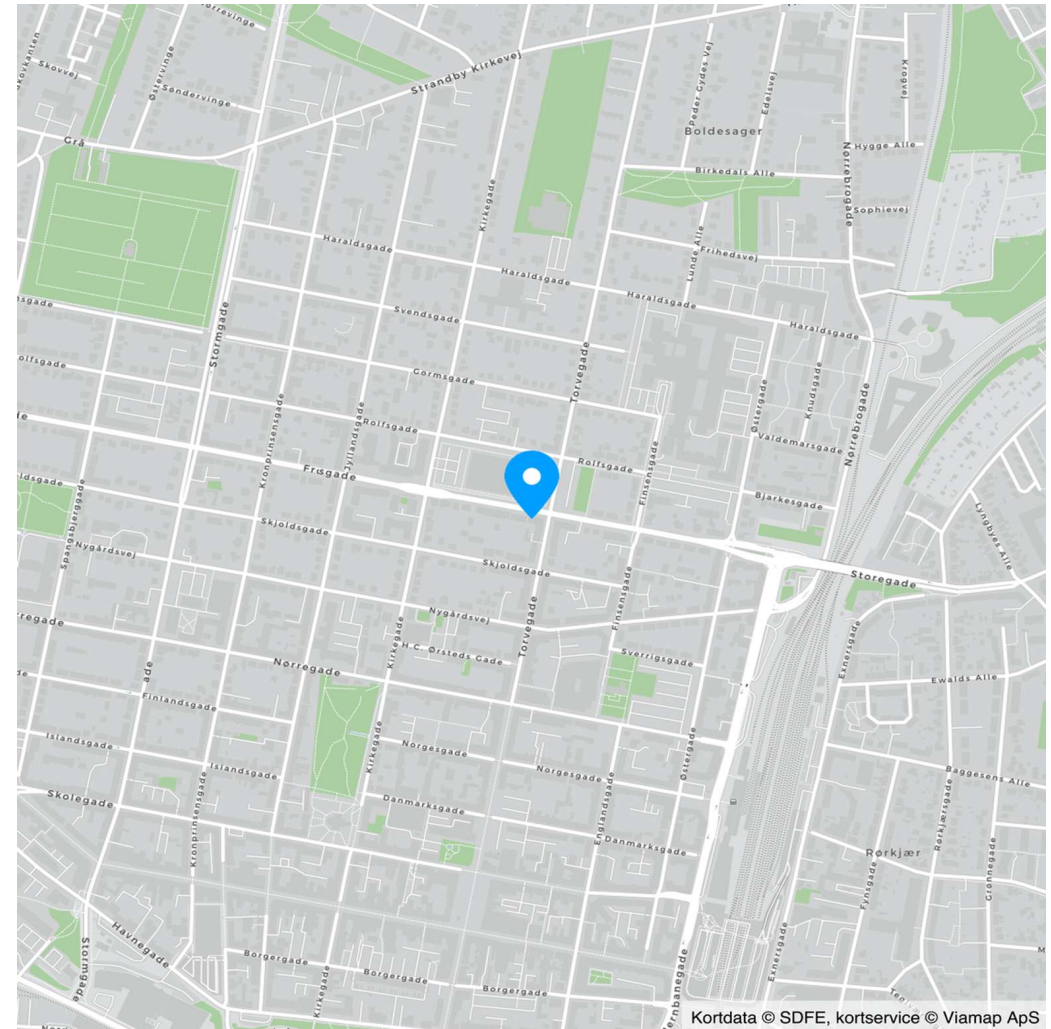
Adresse: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 14.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1017d Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	310916
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.220.000
Grundværdi:	533.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	976.000
Grundlag for grundskyld:	426.400

Arealer**

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	66 m ²
Heraf andre arealer	10 m ²
BBR-boligareal:	72 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: 07.12.1936 - Dok om forbud mod at benytte pulterkammer til beboelse eller natophold for mennesker mv
- Nr. 2: 14.12.1976 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt
- Nr. 3: 30.03.1977 - Tillæg til vedtægter for ejerforening., Tillige lyst pants-tiftende.
- Nr. 4: 01.03.1985 - Dok om gavlbeklædning nv
- Nr. 5: 09.06.1986 - anm hæftelser Skøde lyst servitutstiftende ang. forbud mod vaskemaskine, hundehold og om trappevask mv
- Nr. 6: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
- Nr. 7: 26.10.2006 - Anm byrder og hæftelser Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Till. lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan 00-010-290 - Frodesgade, Torvegade og Skjoldsgade
Lokalplan 204_1 - For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

Tilbehør:

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

Køleskab: LGOpvaskemaskine: HakaOvn: IndesitEmhætte: BlombergKogeplade: Witt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Spildevandsplan:

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdets separatkloakeres i 2027-2033 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.607 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

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

Der betales a'conto kr 412,50 i varme 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 salgsoptstillingens 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



Adresse: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.978	Kontantpris	kr.	1.048.000
Grundskyld	kr.	4.221	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	24.895	I alt	kr.	1.056.150
Rottebekæmpelse	kr.	27			
Trappevask	kr.	50	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.	34.171			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.781 md. / 69.370 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.609 md. / 55.307 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Frodesgade 42, 2. th, 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.048.000

Sagsnr.: 725373
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 14.04.2026

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 henvises til side 5

Ejerforening

Navn: Ejerlejlighedsforeningen Frodesgade 42/Torvegade 72
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: 53 / 1000
Tinglyst: 53 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Gæld udenfor købesummen

Fællesgæld i ejerforeningen pr. 26.03.2025: DKK 1.149.982,64 med 6,25% variabel rente. Ejerforeningens medlemmer hæfter solidarisk. Administrator oplyser, at lånet forventes indfriet v salg af foreningens lejlighed Frodesgade 42, 3. th. Der opkræves ikke særskilt ydelse i forbindelse med gælden og gælden kan ikke indfries individuelt.

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!