

REAL



Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	2.298.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.366	Grund m ²	742
Byggeår/ombygget	1965/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **7250008**

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: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026



Familievenlig villa på 182 m² med masser af plads – attraktiv beliggenhed tæt på skole og indkøb

Velkommen til Nordre Fovrfeldvej 36 – en rummelig og velindrettet villa på 182 m², der danner de perfekte rammer for familien, som ønsker god plads både inde og ude.

Boligen er beliggende i et attraktivt og børnevenligt område med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Huset byder velkommen i et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter. I stueplan finder du desuden to gode værelser samt et pænt badeværelse. Husets hjerte er det lyse køkken, som ligger i åben forbindelse med spisepladsen og videre til den hyggelige stue. Herfra er der adgang til en charmerende nedsænket opholdsstue med et fantastisk lysindfald og en flot udsigt til den solrige have.

På førstesalen venter yderligere to store værelser, et toilet samt et rummeligt fælles opholdsrum, der kan indrettes som tv-stue, legerum, kontor eller hobbyrum – alt efter familiens behov.

Er mand lidt en handy mand, så er her et fantastisk værksted, med plads til diverse maskiner.

Her får du en velholdt og indbydende villa med masser af plads, en god planløsning og en attraktiv beliggenhed i et roligt kvarter, hvor børnene trygt kan vokse op.

Kontakt os allerede i dag på 75 15 97 02 for yderligere information eller for at booke 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.

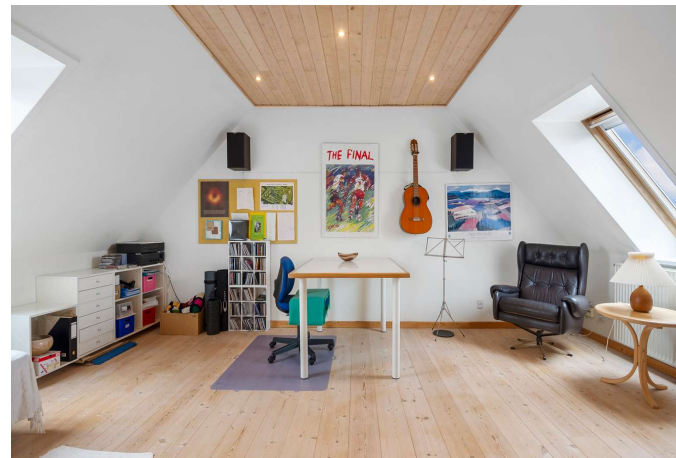
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026

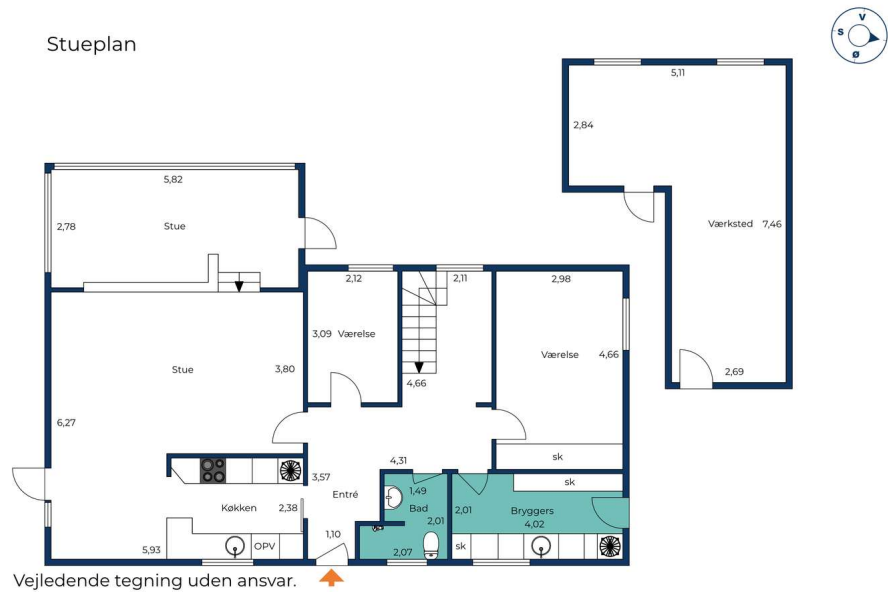


Adresse: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

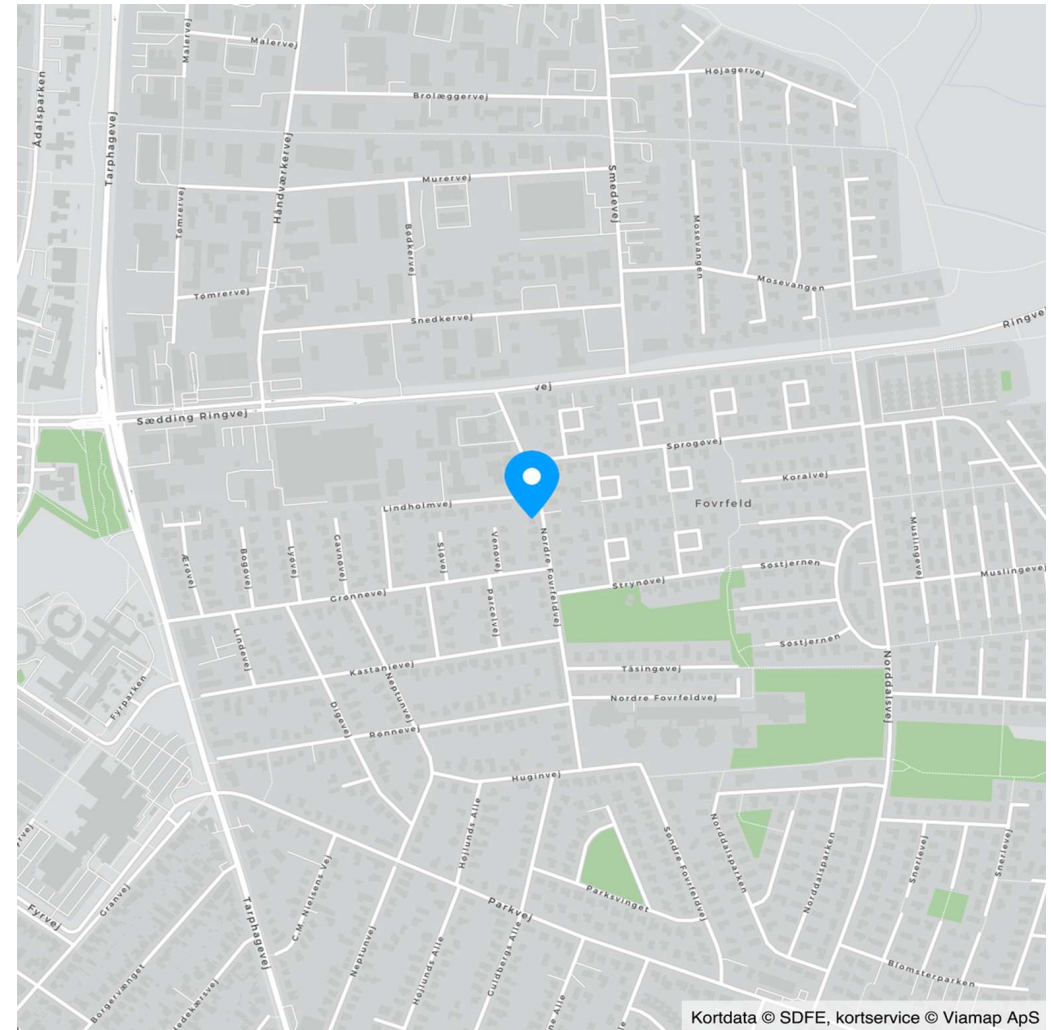
REAL



Adresse: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026





Adresse: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 13fe Sædding By, Guldager
BFE-nr.: 5120321
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.252.000
Grundværdi: 1.016.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.801.600
Grundlag for grundskyld: 812.800

Arealer**

Grundareal: 742 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 m²
Udhus: 22 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: 28.11.1979 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 02-040-020 - Boliger ved Parkvej og Sædding Ringvej

Tilbehør:

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

Ovn: Samsung, Kogeplade: Brandt, induction, Emhætte: Electrolux, Køleskab Gorenje (defekt: iser til), Fryseskab: Vestfrost, Opvaskemaskine: Blomberg, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG (defekt: løs gummibelægning i lågen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Policenr.: PO4100104238928/002

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug: 80 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum 2025 udgjorde kr. 17.343,16

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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.

BBR-afvisninger

Den på BBR registreret garage, benyttes som udhus.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatloakeres i 2029-2034 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.188	Kontantpris	kr.	2.298.000
Grundskyld	kr.	8.047	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse	kr.	81	I alt	kr.	2.324.399
Husforsikring	kr.	8.459	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.	28.396			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.523 md. / 150.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.986 md. / 119.832 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Nordre Fovrfeldvej 36, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 7250008
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 08.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 267.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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!