



REAL

Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	84
Kontantpris	1.675.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.713		
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **725324**

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: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en rummelig og indflytningsklar lejlighed med central beliggenhed i Esbjerg? Så er denne skønne bolig måske noget for dig!

Blot 5 minutters gang fra Esbjergs hyggelige handelsgade finder du denne attraktive lejlighed, der kombinerer god plads, moderne komfort og en super beliggenhed. Lejligheden byder på en stor, vestvendt altan – perfekt til eftermiddags- og aftensolen – samt privat parkering i gården og god opbevaringsplads i kælderen.

Boligen har flotte, velholdte trægulve og et lyst, åbent køkken i direkte forbindelse med spiseplassen – ideelt til både hverdag og gæstebesøg. Den rummelige stue har udgang til altanen og rummer desuden mulighed for at etablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår.

Soveværelset er stort og indrettet med en praktisk skabsvæg, og det lyse badeværelse har plads til vaskemaskine – en sjælden luksus i lejligheder som denne.

En fantastisk lejlighed med en central beliggenhed, ideel for både singler, par eller den lille familie, der ønsker en nem hverdag tæt på alt.

Kontakt os allerede i dag på 75 15 97 02 for mere information eller for at booke en fremvisning – denne bolig skal opleves!

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: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 29.11.2025



Stue



Badeværelse

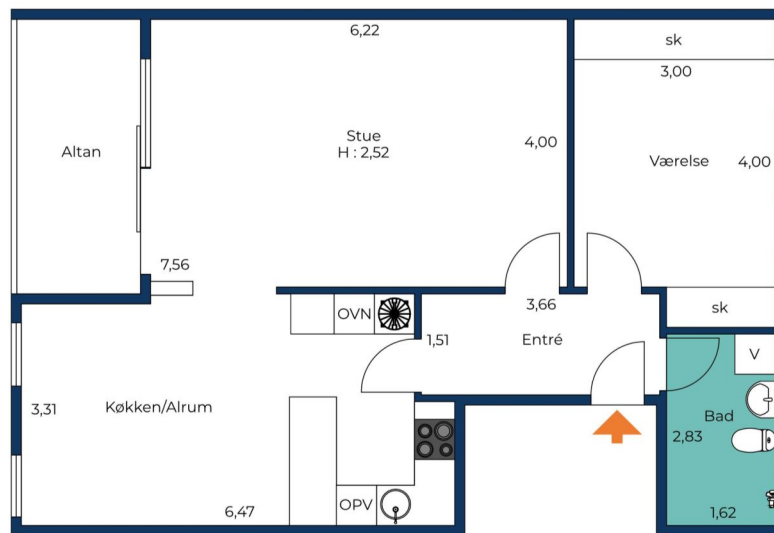
Adresse: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg

Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324

Ejerudgift/md.: kr. 2.713

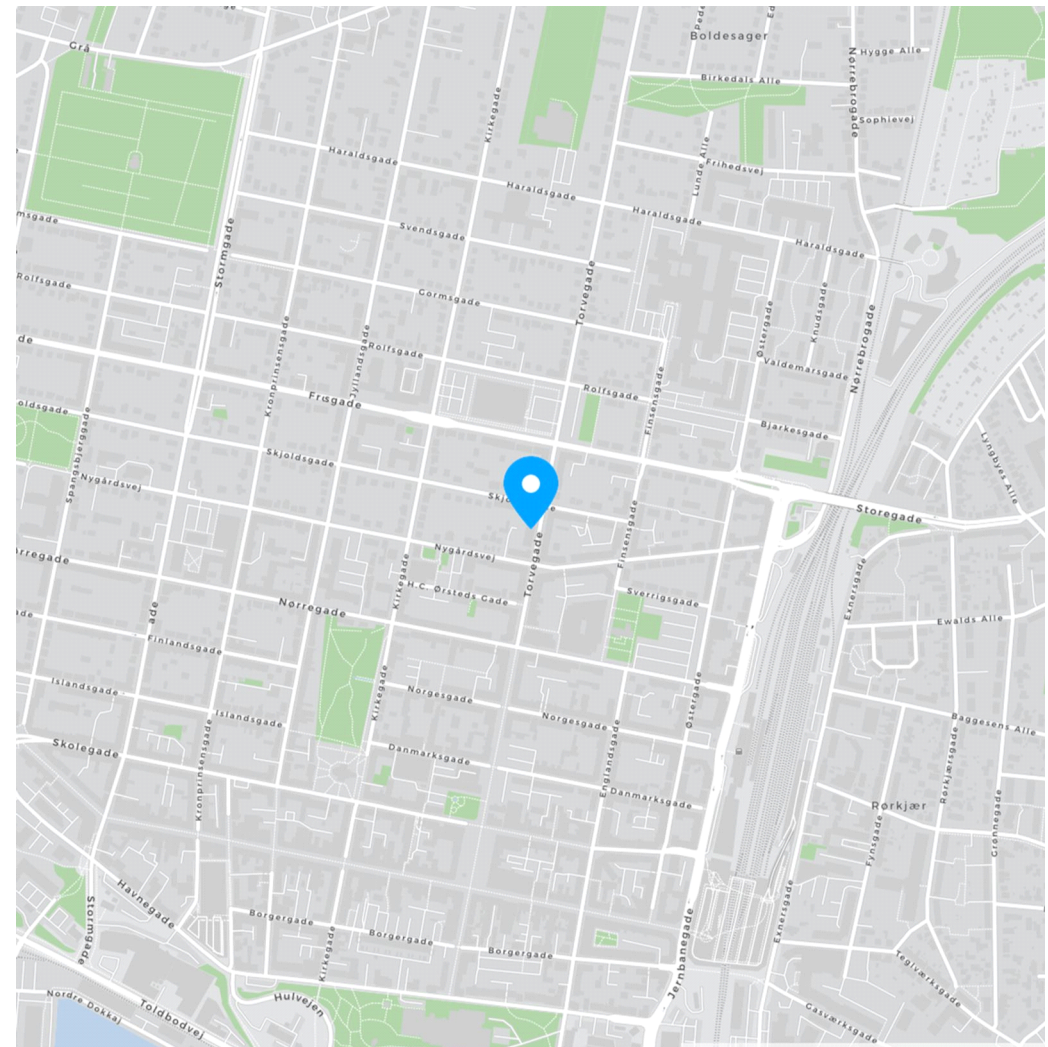
Dato: 29.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	480 z Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	308988
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.510.000 kr.
Grundværdi:	815.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.208.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	652.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	85 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²
- heraf areal til kælder:	5 m ²

BBR-boligareal:	84 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.08.1894 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 13.02.1932 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 15.02.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 22.11.1977 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 01.09.1978 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 6 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales varme a/c kr. 960,00 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 ejendomsdatabaserne skal områdes separatloakeres i 2027 - 2033 og der må forventes en udgift hertil.



Adresse: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	6.455	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Ejerforening	kr.	19.891	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen/administrator	kr.	2.100
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	50	I alt	kr.	1.689.050

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

32.557

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.817 md./ 105.810 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.108 md./ 85.294 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 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: 29.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Torvegade 64B, 1. tv., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 725324
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 29.11.2025

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:

Der overtages ingen 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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Cykelkælder

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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!