



REAL

Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	56
Kontantpris	998.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.754		
Byggear	1910	Energimærke	E

Sagsnr. **725452**

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: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til en indflytningsklar og veldisponeret ejerlejlighed på 56 m², perfekt beliggende som *høj stuelejlighed* uden indkig fra gaden. Her bor du helt centralt i Esbjerg – tæt på byens puls, men stadig i behagelig afstand fra nattelivet.

Lejligheden er oplagt til både den unge studerende og det modne par, der ønsker en central adresse kombineret med ro og komfort.

Boligen byder på en **totalrenoveret opholdsafdeling**, hvor nyt køkken, alrum og stue smelter sammen i ét indbydende rum. De flotte gulve og den bevarede originale stuk giver en sjælden kombination af moderne udtryk og klassisk charme.

Badeværelset er moderne og funktionelt, og soveværelset rummer en stor skabsvæg med masser af plads.

Som ekstra bonus er der **5 parkeringspladser**, efter først-til-mølle princippet tilhørende ejerforeningen – en stor fordel i hjertet af byen.

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: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026



Køkken



Spisekøkken



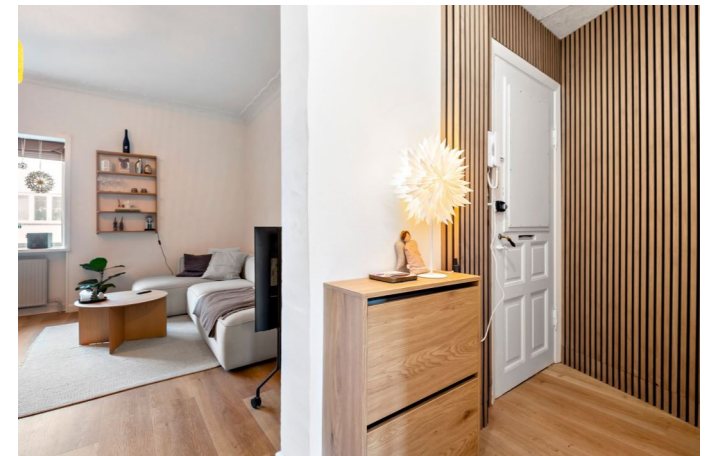
Stue



Soveværelse



Badeværelse

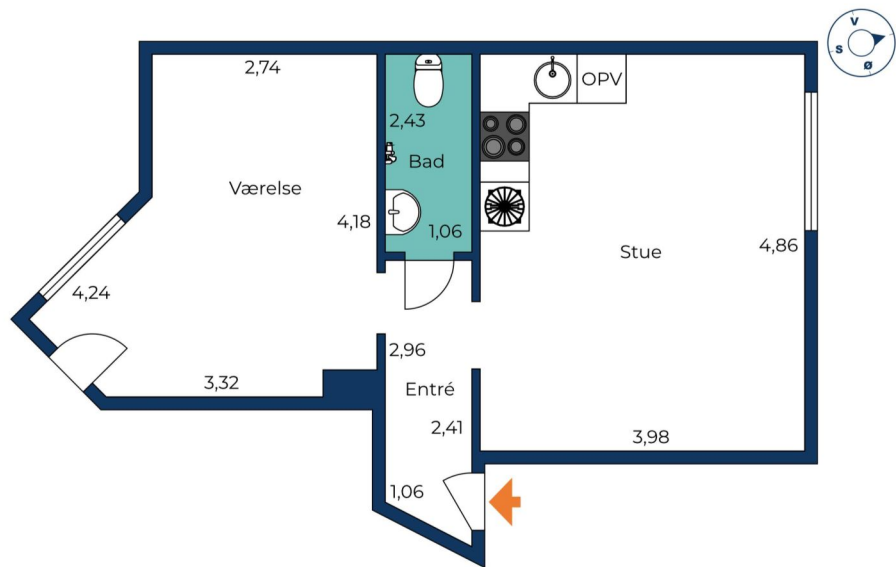


Gang

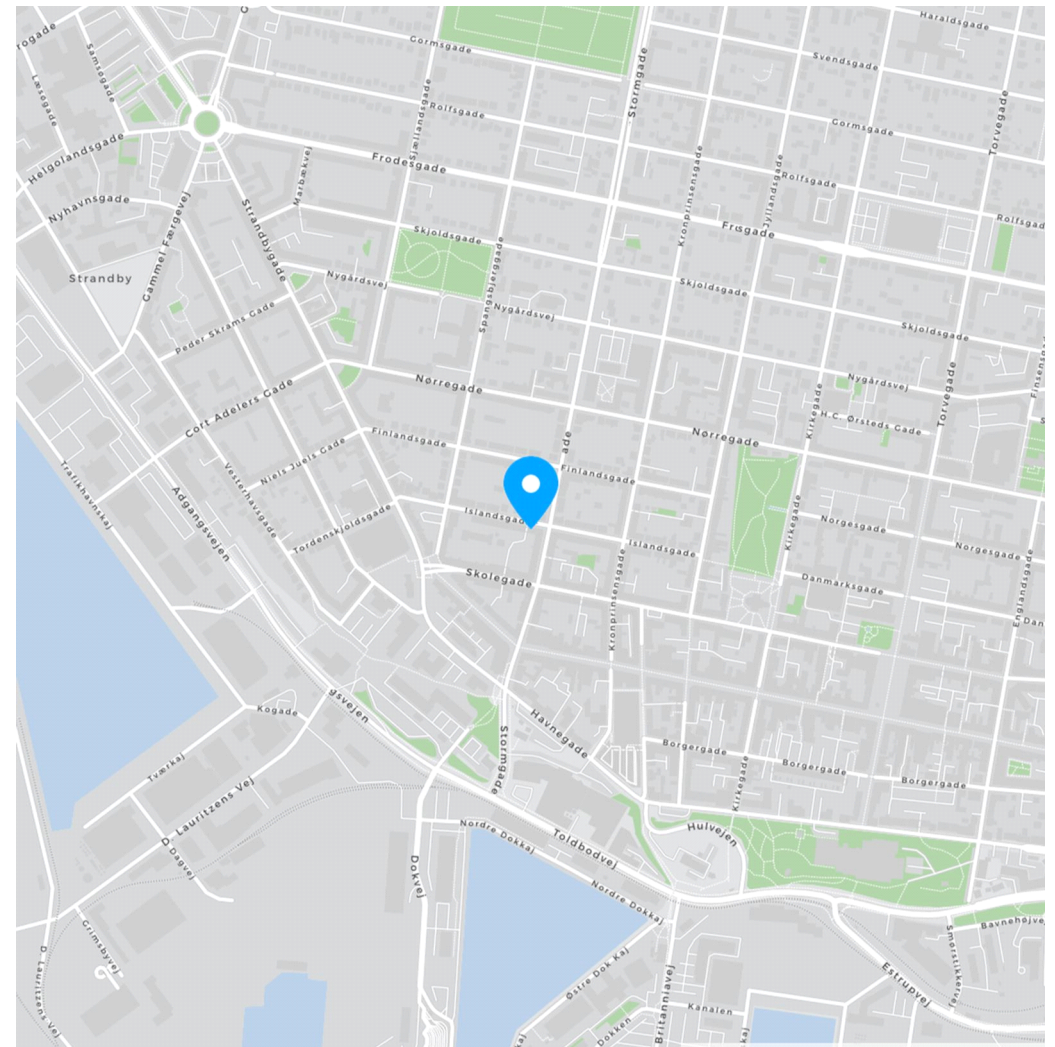
Adresse: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026



REAL





Adresse: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	188 s Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	307615
Ejl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	940.000 kr.
Grundværdi:	368.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	752.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	294.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	49 m ²
- heraf areal til kælder:	2 m ²

BBR-boligareal:	56 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. 18.01.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 18.01.1910 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 07.03.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 06.07.1926 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 5 lyst d. 13.03.1969 - Dok om færdselsret mv, fællesarealer mv
Nr. 6 lyst d. 08.09.1975 - Dok om fællesarealer mv
Nr. 7 lyst d. 11.05.1977 - Dok om færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 07.10.1977 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 9 lyst d. 01.08.1978 - Dok om fællesarealer mv
Nr. 10 lyst d. 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
Nr. 12 lyst d. 08.02.2017 - Deklaration om fælles brandmur

Tilbehør:

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

Køleskab: Blomberg
Opvaskemaskine: Blomberg
Ovn: Blomberg
Emhætte: Silverline (Kulfilter)
Kogeplade: Blomberg (Induktion)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.021 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme 290,00 pr. mdr.

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 salgsopstillingens 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 E.

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 områdes separatloakeres i 2029-2060 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 3 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.835	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	2.915	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	10.872	Gebyr til administrator for at registrere overdragelsen	kr.	2.100
Rottebekæmpelse	kr.	21	I alt	kr.	1.007.950
Hensættelse	kr.	2.004	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.		
Trappevask	kr.	1.405			

Ejerudgift i alt 1 år 21.052

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: Islandsgade 38, st. th., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725452
Ejerudgift/md.: kr. 1.754

Dato: 31.01.2026

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:

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:

5 fælles parkeringspladser efter først til mølle.

Cykelkælder og vaske/tørretrum

Fælles vaskemaskine og tørretumbler, som ejerforeningen betaler for

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!