

REAL



Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	3.248.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.800	Grund m2	694
Byggeår/ombygget	1928/2024	Energimærke	A2010

Sagsnr. **725459**

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: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne flotte og indflytningsklare villa på Fortuna Allé 76, beliggende i et attraktivt og familievenligt område med kort afstand til indkøb, træningscenter, uddannelsesinstitutioner og hverdagens øvrige faciliteter.

Boligen er totalrenoveret i 2024, hvilket betyder, at du kan se frem til mange år med minimale vedligeholdelsesudgifter og moderne løsninger hele vejen igennem.

Udendørs byder ejendommen på en lækker anlagt, solrig have med en stor træterrasse og hyggelig overdækning – perfekte rammer for både afslapning og sociale stunder. Hertil kommer en praktisk carport.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med god plads. Herfra er der adgang til et stort værelse, et moderne og rummeligt badeværelse samt et praktisk walk-in-closet.

Det lyse og stilfulde køkken er indrettet med en stor kogeø og har en naturlig og åben forbindelse til spise- og opholdsstuen. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald, som skaber en indbydende og luftig atmosfære. I forlængelse af køkkenet findes desuden et super anvendeligt og praktisk bryggers/andenrum, integreret i boligens daglige funktion. I stueplan findes også forældreafdelingen, med soveværelse og dertilhørende badeværelse i samme moderne stil.

På 1. sal finder du to fine værelser, der egner sig perfekt som soveværelser, børneværelser eller hjemmekontor.

En moderne og velindrettet villa i høj kvalitet – klar til nye ejere.

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: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026



Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026



REAL



Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	1 bn Jerne, Esbjerg Jorder
BFE-nr.:	5743382
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1928/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.515.000 kr.
Grundværdi:	1.050.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.212.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	840.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	694 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	37 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	17 m ²
Carport:	27 m ²
Udhus:	16 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Samsung, Ovn: Gorenje, Kogeplader: Thermex, Opvaskemaskine: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policensnummer: 146213383

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 56,87 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 13.518,07

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB



Adresse: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.181
8.316
4.395
2.621
83

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

3.248.000
6.500
21.350
3.275.850

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

21.597

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: Fortuna Alle 76, 6705 Esbjerg Ø
Kontantpris: kr. 3.248.000

Sagsnr.: 725459
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 11.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!