



**REAL**

## Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>118</b>
Kontant	<b>2.648.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.834</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>397</b>
Byggeår/ombygget	<b>1929/2021</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **725473**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / [www.realmaeglerne.dk/esbjerg](http://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: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026



### Charmerende muremestervilla med sjæl – centralt i Esbjerg

**Carit Etlars Allé 6, 6700 Esbjerg**, en hyggelig og rolig gade – kun et stenkast fra skole og indkøb samt i kort gåafstand til Esbjergs handlgade – udbydes nu denne charmerende muremestervilla til salg.

Allerede når du træder indenfor, mærker du husets helt særlige atmosfære og sjæl.

Boligen byder velkommen i en entré, hvorfra du træder ind i en hyggelig spise-stue med flotte trægulve og højt til loftet, som giver en skøn rummelighed. Herfra fortsætter boligen ind i en indbydende opholdsstue i åben forbindelse med det flotte, renoverede køkken, der er udført i en stil, som passer perfekt til husets karakter. I denne del af boligen er der gulvvarme.

Fra køkkenet træder man et par trin ned til den hyggelige tilbygning – ligeledes med gulvvarme – hvor de store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og en skøn udsigt til haven. Herfra er der direkte udgang til en overdækket terrasse, hvor sommerens mange hyggelige stunder kan nydes.

I stueplan finder du også et flot renoveret badeværelse i moderne stil.

På førstesalen er der indrettet et stort soveværelse samt et fint børneværelse.

Kælderen rummer et stort rum, der kan anvendes som bryggers eller opbevaring. Herudover findes et toilet samt to gode disponible rum, som eksempelvis kan indrettes som en perfekt teenagerafdeling.

Haven vender ideelt, så solen kan nydes det meste af dagen, og samtidig er den overskuelig og nem at holde.

Som en ekstra bonus har sælger etableret mulighed for opladning af elbil ved ejendommen, og taget er skiftet.

Denne bolig skal virkelig opleves – men vær advaret: man kan hurtigt forelske sig.

📞 **Kontakt os på 75 15 97 02** for mere 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: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

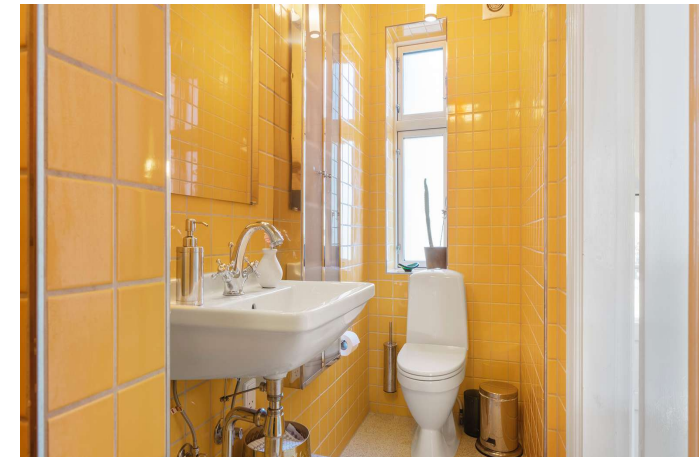


Ejendommen

Adresse: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

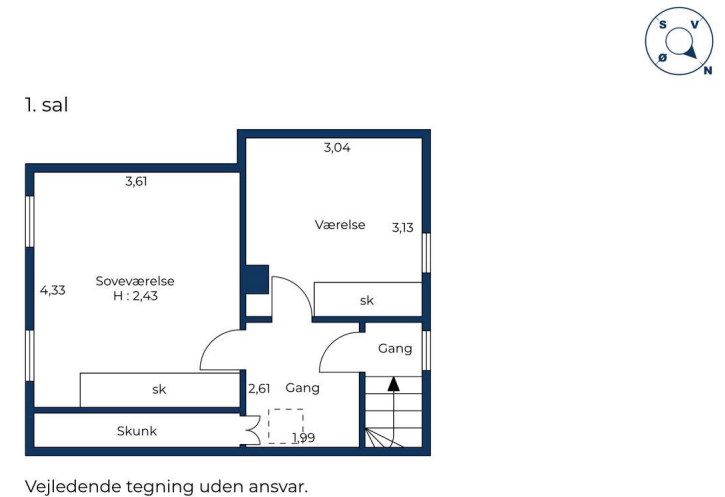
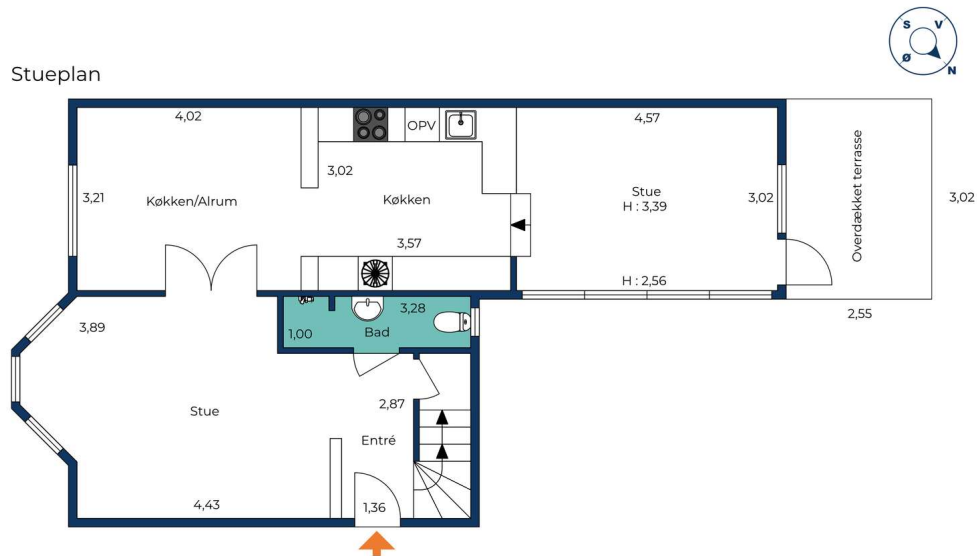
Dato: 15.06.2026



Adresse: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

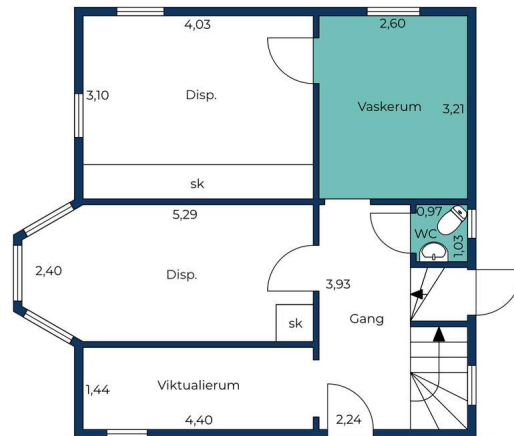


Adresse: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

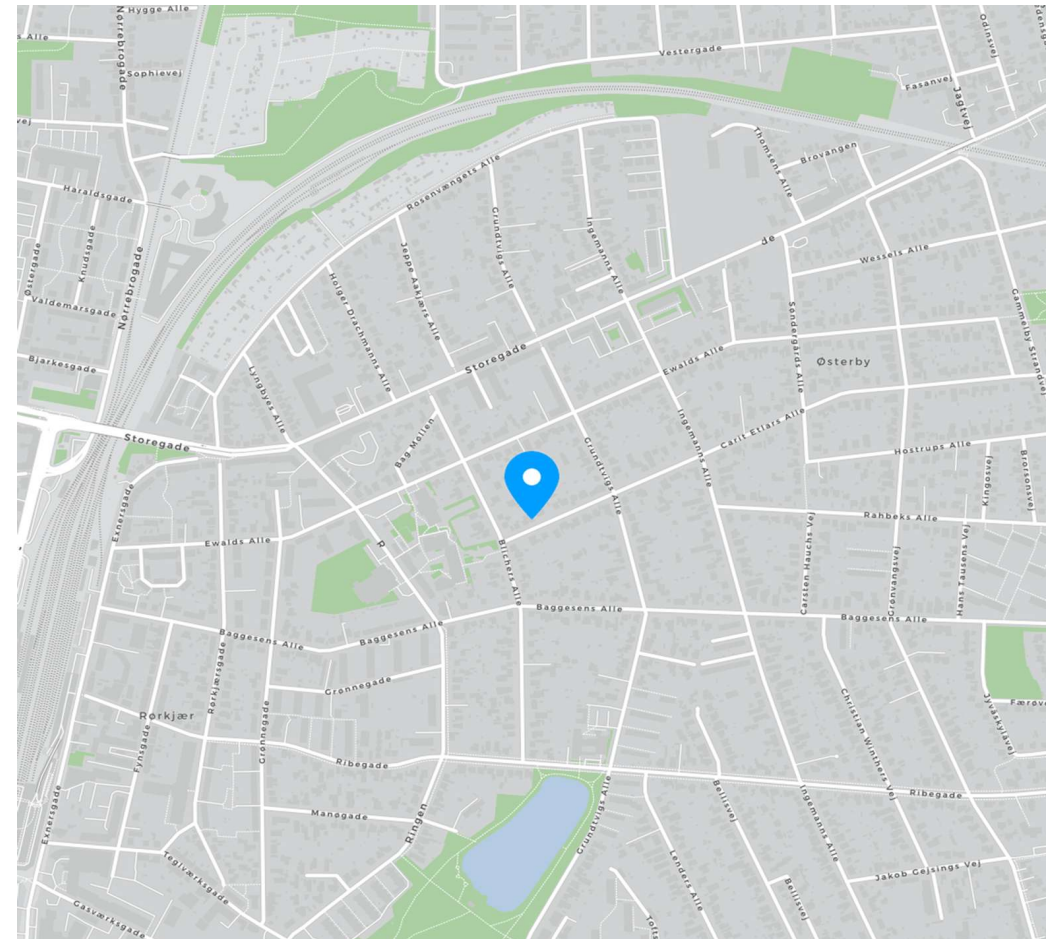
Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Esbjerg  
Matr.nr.: 1mæ Rørkær, Esbjerg Jorder  
BFE-nr.: 5739505  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1929/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.756.000  
Grundværdi: 840.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.404.800  
Grundlag for grundskyld: 672.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 397 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 118 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 11 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 25.11.1929 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 00-040-220 - Boligområde omkring Baggesens Alle

Tilbehør:

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

, Vaskemaskine, Tørretumbler, Køleskab (i kælderen), Fryser (I kælderen), Køleskab (IKEA), Komfur (Italiensk med flaskegas)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstadens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Policenummer: 41000L6754916/008

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

BBR-afvigelser:

Skur (ca. 8m<sup>2</sup>) er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 4 jf. oplysninger fra FBB

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2025 udgjorde kr. 19.708,42

Det beregnet forbrug udgør 111,58 GJ fjernvarme og 623 kWh el

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.164	Kontantpris	kr.	2.648.000
Grundskyld	kr.	6.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	67	I alt	kr.	2.674.912
Husforsikring	kr.	5.503	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.	22.008			

**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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.402 md. / 172.824 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.485 md. / 137.816 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: Carit Etlars Alle 6, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 2.648.000

Sagsnr.: 725473  
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 15.06.2026

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. 1.604.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 64.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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!