



REAL

## Cort Adellers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>59</b>
Kontant	<b>1.148.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.333</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **72400006**

**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: Cort Adellers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 09.04.2026



### Lys og indflytningsklar ejerlejlighed

Velkommen til Cort Adellers Gade 9, 3. th. – en særdeles veludnyttet lejlighed på 59 gode kvadratmeter, der fremstår flot renoveret i lyse og tidløse materialer. Her får du en bolig, der er lige til at flytte ind i, og hvor både æstetik og funktionalitet går hånd i hånd.

Lejligheden byder på en indbydende atmosfære med et smukt lysindfald og en veldisponeret planløsning, der sikrer optimal udnyttelse af hver eneste kvadratmeter. De moderne materialevalg skaber en stilren ramme, som passer til de flestes smag og gør det nemt at sætte sit eget præg.

Fra boligen er der udgang til en god altan, hvor solen kan nydes i fulde drag – det perfekte sted til morgenkaffen.

Ejendommen byder desuden på gode parkeringsmuligheder i den lukkede gård, hvor parkering sker efter først-til-mølle-princippet. Med egen chip har du tryk og nem adgang, og gårdmiljøet rummer både grønne arealer og bænke – ideelt til større sammenkomster eller til at nyde solen i rolige omgivelser.

Du bliver en del af en god og sund ejerforening, hvor der er styr på tingene, og hvor rammerne for en tryk og velfungerende hverdag er på plads.

En attraktiv og indflytningsklar bolig med både altan, parkering og et skønt gårdmiljø – centralt beliggende og klar til sin nye ejer.

### 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.

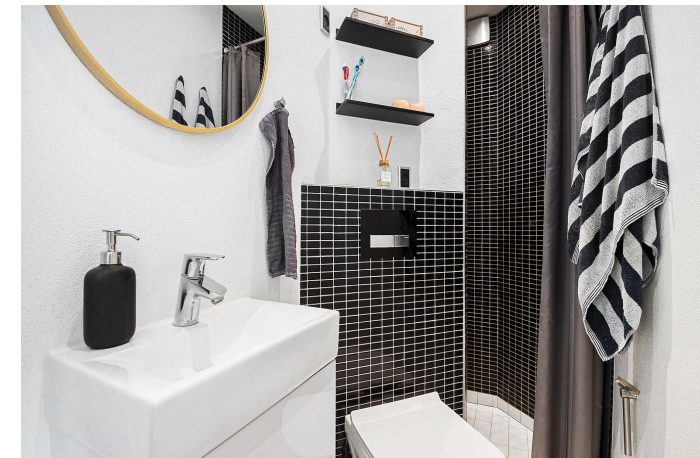
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Cort Adelers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

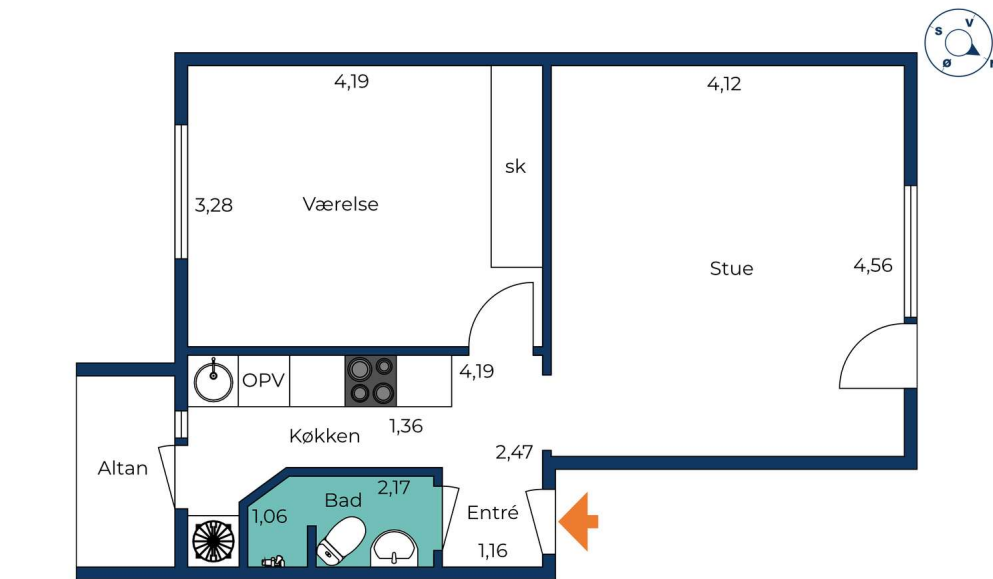
Dato: 09.04.2026



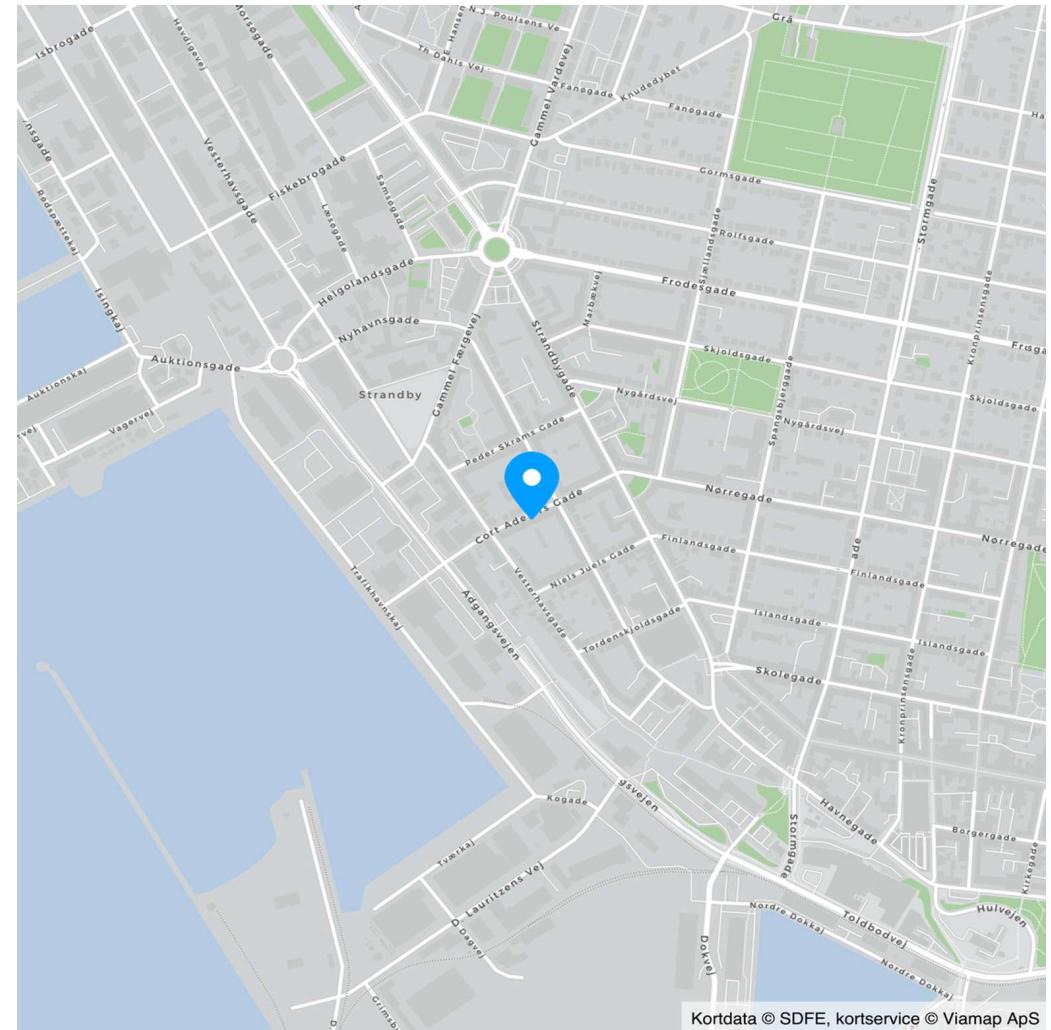
Adresse: Cort Adellers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Cort Adelers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	47a Esbjerg Bygrunde
BFE-nr.:	313500
Ejerl. Nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	998.000
Grundværdi:	417.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	798.400
Grundlag for grundskyld:	333.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	54 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	53 m <sup>2</sup>
Heraf kælderrum:	1 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	59 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 25.02.1936 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 02.09.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 02.08.1974 - Vedtægter for ejerforening 49\_F\_71
- Nr. 4: 04.09.1980 - Tillæg til vedtægter for ejerforening. 49\_F\_71
- Nr. 5: 07.04.1989 - Lokalplan nr. 204-1
- Nr. 6: 10.11.1999 - Dekl. om gavlbeklædning i skel
- Nr. 7: 18.02.2004 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for "Ejerforeningen Vesterport" Tillige lyst pantstiftende

**Planer**

Kommuneplan 00-020-140 - Cort Adelers Gade, Willemoesgade og Vesterhavsgade  
Lokalplan 204\_1 - For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

**Bevaringsværdi:**

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Cort Adelers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Områdeklassificeret**

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.

**Spildevandsplan**

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i 2029-2060 og der må forventes en udgift hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.049 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betaler kr. 400 i a'conto varme pr. md.

**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-/år-sopgørelsen. 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.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Cort Adelers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 09.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	4.620	Kontantpris	kr.	1.148.000
Ejendomsværdiskat	kr.	4.072	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Grundskyld	kr.	3.303	I alt	kr.	1.156.750
Ejerforeningen	kr.	15.948			
Rottebekæmpelse	kr.	55	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.	27.997			

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.325 md. / 75.902 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.043 md. / 60.518 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Cort Adelers Gade 9, 3. th, 6700 Esbjerg  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 72400006  
Ejerudgift/md.: kr. 2.333

Dato: 09.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Der eksisterer i ejerforeningen en fællesgæld på i alt kr. 1.602.152,41. Ejerforeningens medlemmer hæfter med solidarisk hæftelse. Oplysningerne om fælleslån er givet af ejerforeningens administrator af 03.03.2026. Lejlighedens andel af gælden udgør kr. 39.929,03 Derudover har ejerforeningen en kassekredit på kr. 150.000,00	39.929	03.03.2026

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen "Vesterport"  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: 16 / 1000  
Tinglyst: 16 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Cykelskur, gårdhave

# 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!