



REAL

Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	63
Kontant	1.198.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.474	Grund m ²	183
Byggeår	1914	Energimærke	D

Sagsnr. **72500087**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026



Velkommen til Nørregade 112, 1. – en charmerende og flot renoveret villalejlighed med central beliggenhed i Esbjerg.

Drømmer du om en indflytningsklar bolig med en attraktiv beliggenhed tæt på byens mange muligheder? Så er Nørregade 112, 1. et oplagt valg. Her får du en flot moderniseret villalejlighed på **63 veludnyttede kvadratmeter**, kombineret med et stort disponibelt rum på 2. sal, som giver boligen ekstra anvendelsesmuligheder.

Boligens hjerte er det lyse og indbydende **køkken/alrum**, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her skabes en skøn atmosfære med plads til både hverdagslivet og hyggelige sammenkomster med familie og venner. De store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og understreger boligens moderne udtryk.

Fra opholdsrummet fører trappen op til boligens **store disponible rum**, der kan indrettes efter behov – hvad enten du drømmer om et soveværelse, hjemmekontor, hobbyrum eller en ekstra opholdsstue.

Boligen rummer desuden et **lyst og moderne badeværelse**, som er indrettet i et stilrent design og fuldender de indbydende rammer.

Udendørs har du adgang til en **fælles have**, hvor sommerens mange solskinstimer kan nydes i rolige omgivelser – perfekt til en kop kaffe, en god bog eller hyggelige stunder med venner og familie.

Med en **central beliggenhed i Esbjerg** er du tæt på alt, hvad byen har at byde på. Indkøb, caféer, restauranter, offentlig transport og bylivet ligger inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Her får du en flot renoveret villalejlighed med masser af charme, en gennemtænkt indretning og en attraktiv beliggenhed – en bolig, der er lige til at flytte ind i.

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: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026

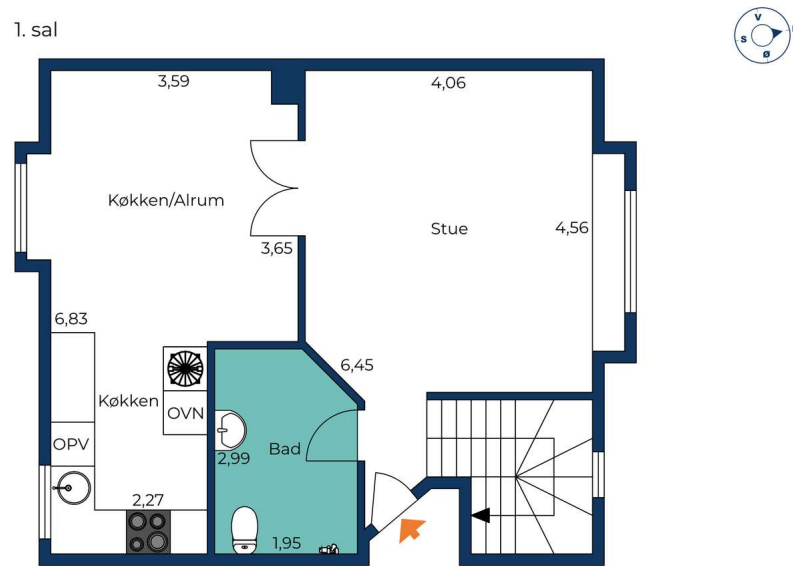


Adresse: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026

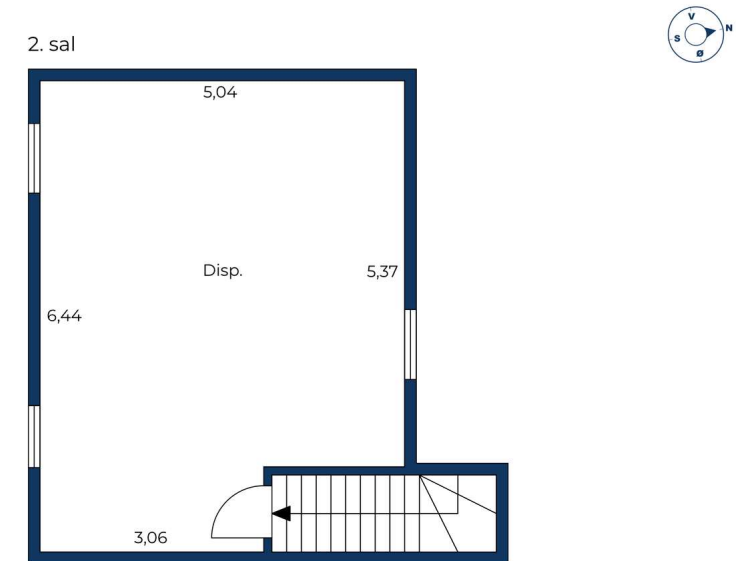
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

2. sal



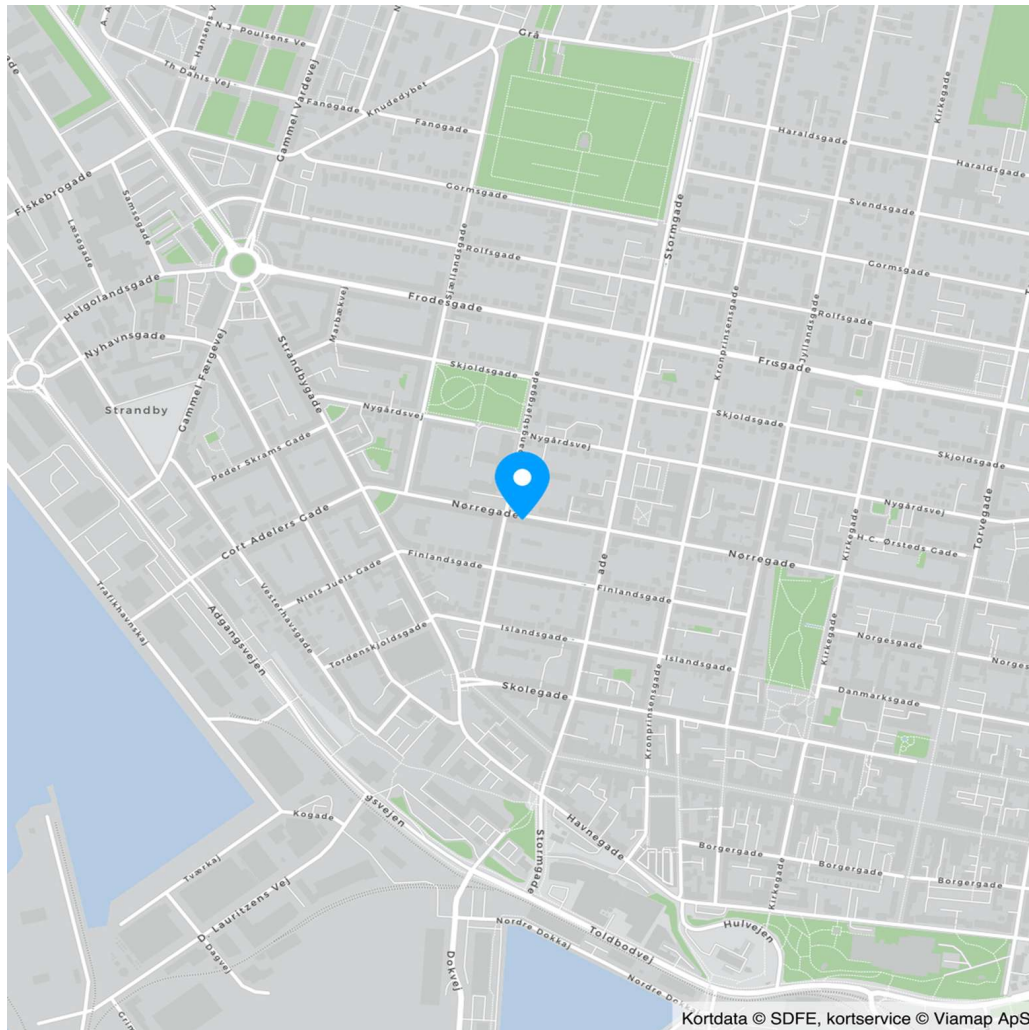
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026





Adresse: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 177am Esbjerg Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 5733321 (Anpart 2)
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.900.000
Grundværdi: 2.064.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.160.000
Grundlag for grundskyld: 825.600

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 183 m²
Boligareal i alt: 63 m²
- heraf Etagebolig-bygning, 130 m²
flerfamiliehus eller to-familiehus

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 - Nørregade 112, 1

- Nr. 1: 03.08.2026 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbs-ledninger mv
- Nr. 2: 03.08.2026 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 03.08.2026 - Dok om sameje mv, Indeholder bestemmelser om salg, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 03.08.2026 - Lokalplan nr. 204-1

Servitutter - Nørregade 112 (BFE-nr. 5733327)

Ingen

Servitutter - Nørregade 112 (BFE-nr. 5733329)

Ingen

Planer

Kommuneplan 00-020-250 - Nørregade, Spangsbjerggade, Finlandsgade og Stormgade
Lokalplan 204_1 - For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a skiltning, omfattende ejendommen inden for ejerlauget Esbjerg Bygrunde

Anvendelsesbegrænsninger

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi grad 5, jf. oplysninger fra FBB

Tilbehør:

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

Ovn: Bosch, Kogeplade: Siemens induktion, Emhætte: Ukendt, Køle/fryseskab: Bosch, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: Bosch, Tørretumbler: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Policenummer: 605-5.004.087.526

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.450 Forbrug: 48 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er taget udgangspunkt i fordelingstal samt oplysninger fra energimærket.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatabaserne skal området separatkloakeres i 2029 - 2026 og der må forventes en udgift hertil.

BBR-afvigelser

Anpartens 'hems' er ikke registreret på BBR-meddelelsen eller godkendt til beboelse.



Adresse: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgift

kr. 5.916
kr. 8.173
kr. 27.600

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.198.000
kr. 9.050
kr. 6.599
kr. 1.213.649

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. 41.689

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 6.595 md. / 79.139 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.258 md. / 63.092 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: 09.07.2026

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: Nørregade 112, 1., 6700 Esbjerg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 72500087
Ejerudgift/md.: kr. 3.474

Dato: 03.08.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Sameje

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Fordelingstal

Fordelingstal: 1/2

Fællesudgift

Der betales kr. 2.300 pr. md. til samejets fælleskonto, som dækker samlet forbrug, kommunalt ejendomsbidrag, husforsikring samt udvendig vedligeholdelse iht. samejekontrakten.

Brugsret

Til anparten hører kælderrum

Fællesfaciliteter

Haven

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!