

Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**248**
Kontant	**4.498.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.627**	Grund m^2	**8.408**
Byggeår	**2008**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **72500062**

RealMæglerne Esbjerg ApS
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/esbjerg

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
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: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026



Liebhaverdrøm med egen sø – 248 kvm luksus, ro og privatliv

På Tradsborgvej 19 i Tjæreborg venter en helt særlig ejendom for jer, der drømmer om plads, privatliv og naturskønne omgivelser – uden at give afkald på nærheden til hverdagens fornødenheder. Her får I en imponerende villa på hele 248 kvm, opført i 2008, beliggende ugeneret på en skøn grund med egen sø og masser af luft omkring jer.

Allerede ved ankomsten mærker man, at dette ikke er en helt almindelig bolig. Her er pladsen, roen og naturen en naturlig del af hverdagen, og som en ekstra kvalitet hører der et separat anneks til ejendommen med eget køkken og badeværelse. Det giver fantastiske muligheder for gæster, større børn, hjemmekontor eller måske flere generationer tæt på hinanden.

Indenfor byder boligen på et stort og funktionelt bryggers med god plads til familiens praktiske hverdag. Børneafdelingen er særdeles rummelig med tre store værelser samt et ekstra værelse, der oplagt kan anvendes som kontor, legerum eller et fjerde børneværelse. Hertil kommer et stort og moderne badeværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum. Her strømmer lyset ind fra det flotte lysbånd i loftet og skaber en helt særlig atmosfære. Køkken, spiseplads og udsigten til haven smelter sammen, og fra spisebordet kan I nyde synet over den smukke have og videre ned mod søen. Fra spiseområdet er der direkte udgang til en stor og lukket terrasse, hvor sommerens middage, grill og lange aftener kan nydes helt privat.

Stuen er ligeledes særdeles rummelig og giver masser af muligheder for at skabe forskellige opholdszoner med både sofaarrangement, hyggekroge og plads til hele familien.

Forældreafdelingen ligger separat og byder på et stort soveværelse, walk-in-closet samt eget rummeligt badeværelse. En privat afdeling, der understreger boligens gennemtænkte indretning og giver både børn og voksne deres egne områder.

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

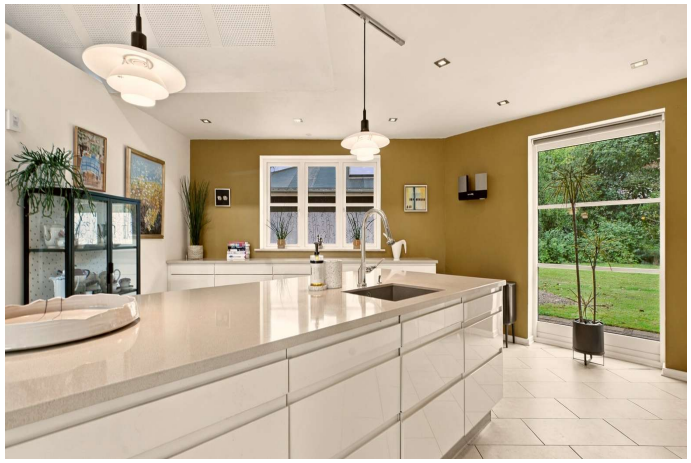
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

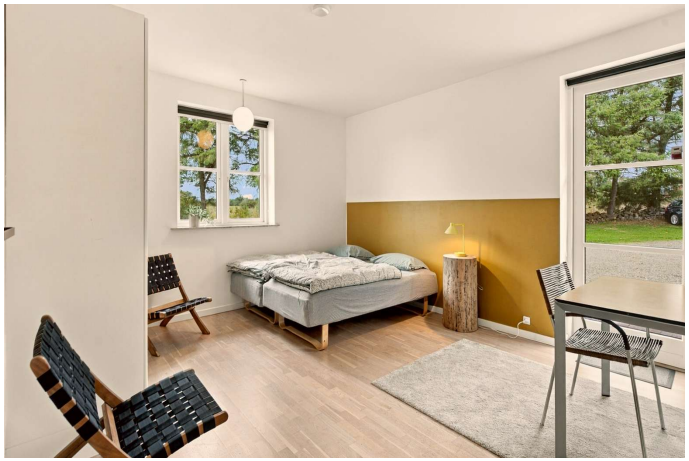
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

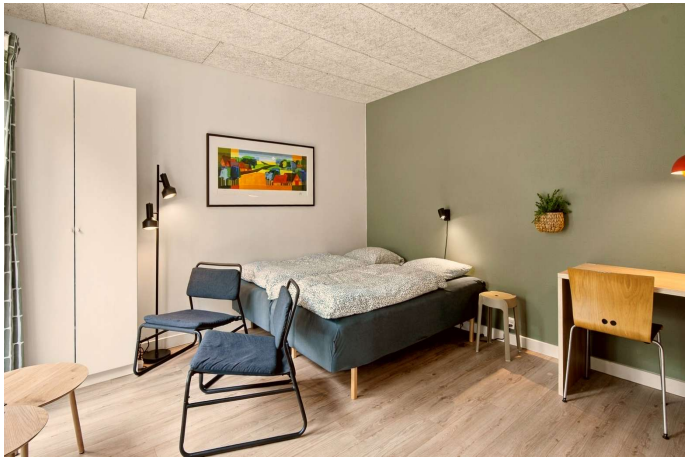
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

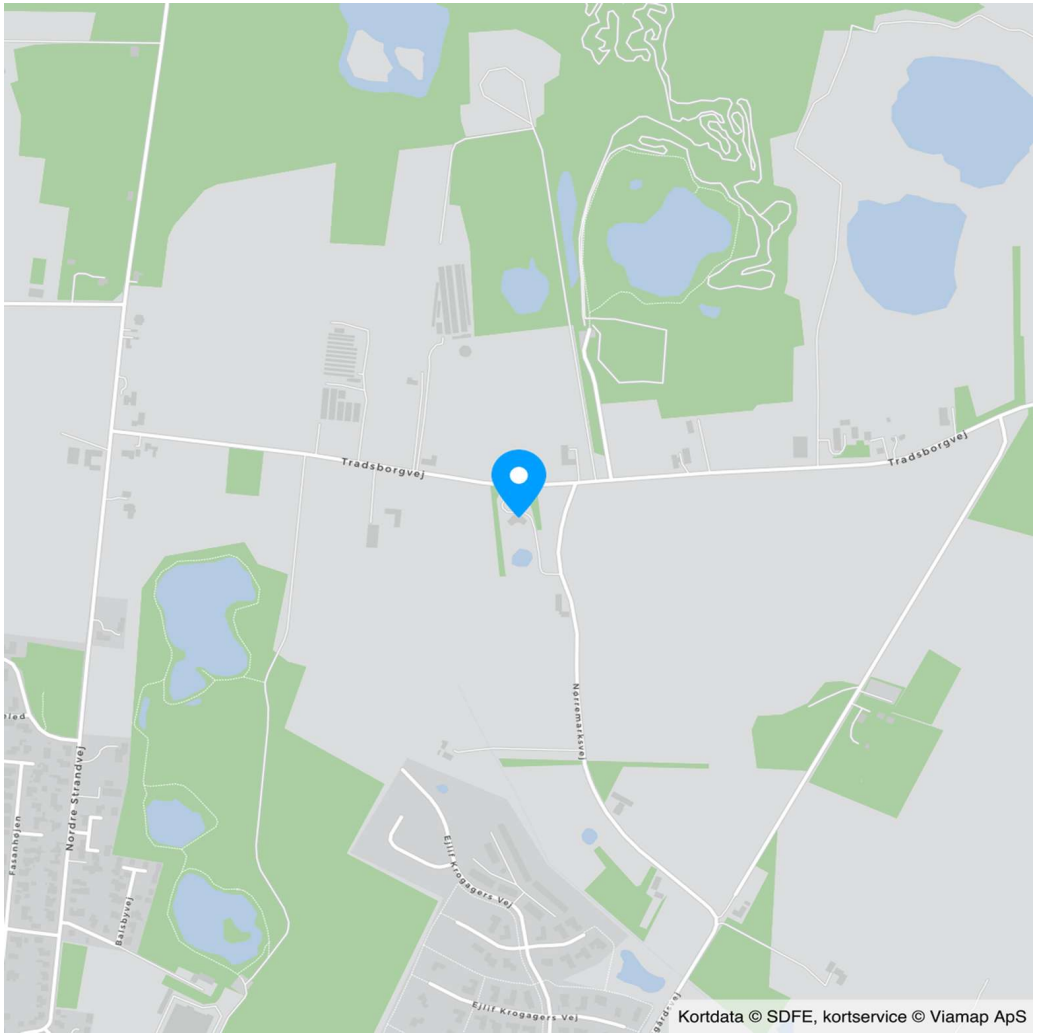
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	25e Tjæreborg By, Tjæreborg m.fl.
BFE-nr.:	5133474, 5133479
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.253.000
Grundværdi:	993.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.602.400
Grundlag for grundskyld:	794.400

Arealer**

Grundareal:	8.408 m²
Boligareal i alt:	248 m²

Øvrige arealer:

Carport:	50 m²

** 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.

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

Ovn: Siemens, Kombiovn: Siemens, Kogeplade: AEG, Emhætte: Thermex, Kølefryseskab: Ukendt, Fryser: AEG, Opvaskemaskine: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Tradsborgvej 19 (BFE-nr. 5133474)
Ingen

Servitutter - Tradsborgvej 19 (BFE-nr. 5133479)
Ingen

Planer
Kommuneplan 12-030-220 - Område ved Tradsborgvej og Nørremarksvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 9080175857

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 5.257 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Beskyttet natur
Der findes beskyttet natur på ejendommen i form af beskyttet eng og beskyttet sø, der kan give begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje som er en zone på 300m omkring skove, hvilket kan give begrænsninger ift. nybyg, tilbyg mv.

BBR-afvigelser
- Bygningen, som i dag anvendes til anneks, er registreret og godkendt som carport
- Carport (ca. 27m2) og udhus (ca. 18m2) er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

Sagsnr.: 72500062
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.272
Grundskyld	kr.	7.865
Kommunale ejendomsbidrag (renovation+rottebekæmpelse)	kr.	2.621
Husforsikring	kr.	7.770
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.528

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.498.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
I alt	kr.	4.541.009

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.227 md. / 302.723 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.123 md. / 241.480 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg Kontantpris: kr. 4.498.000	Sagsnr.: 72500062 Ejerudgift/md.: kr. 2.627	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 265.000 Nr. 2: hovedstol kr. 700.000 Nr. 3: hovedstol kr. 2.459.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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!