



REAL

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

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: 17.09.2026



Liebhaberdrøm 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, hyggelokke 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

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

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

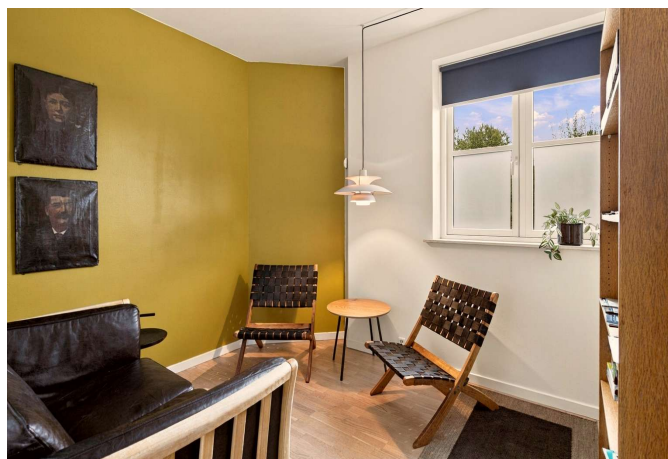
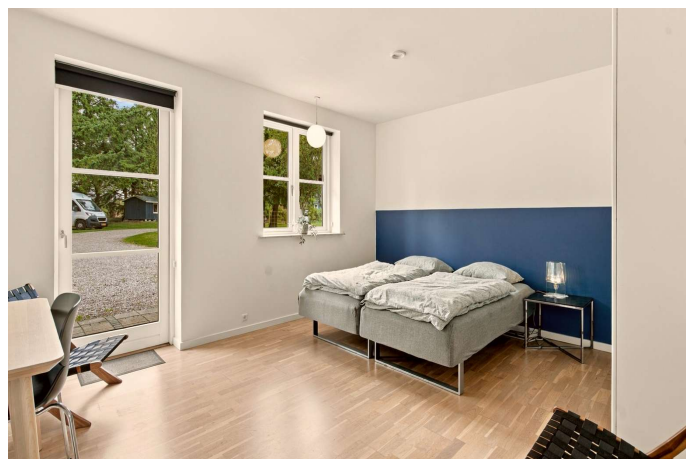
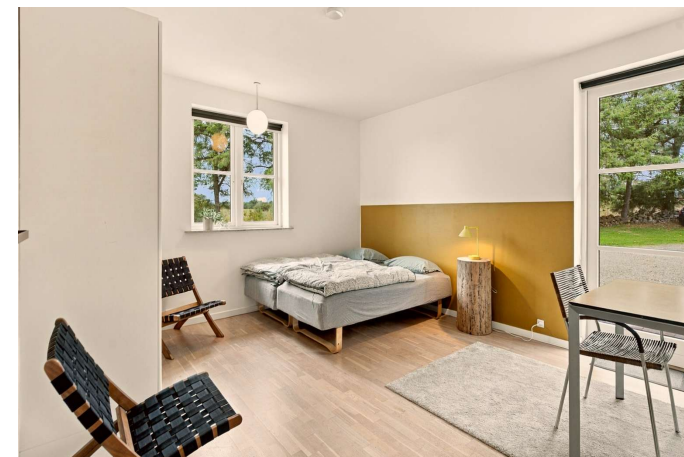
Dato: 17.09.2026



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

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

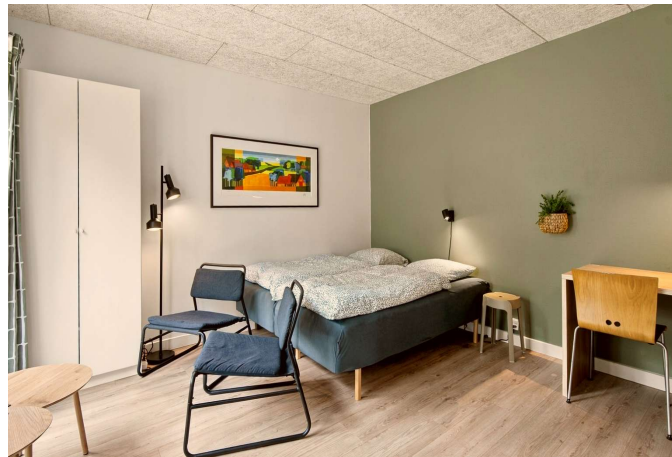
Dato: 17.09.2026



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

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

Dato: 17.09.2026



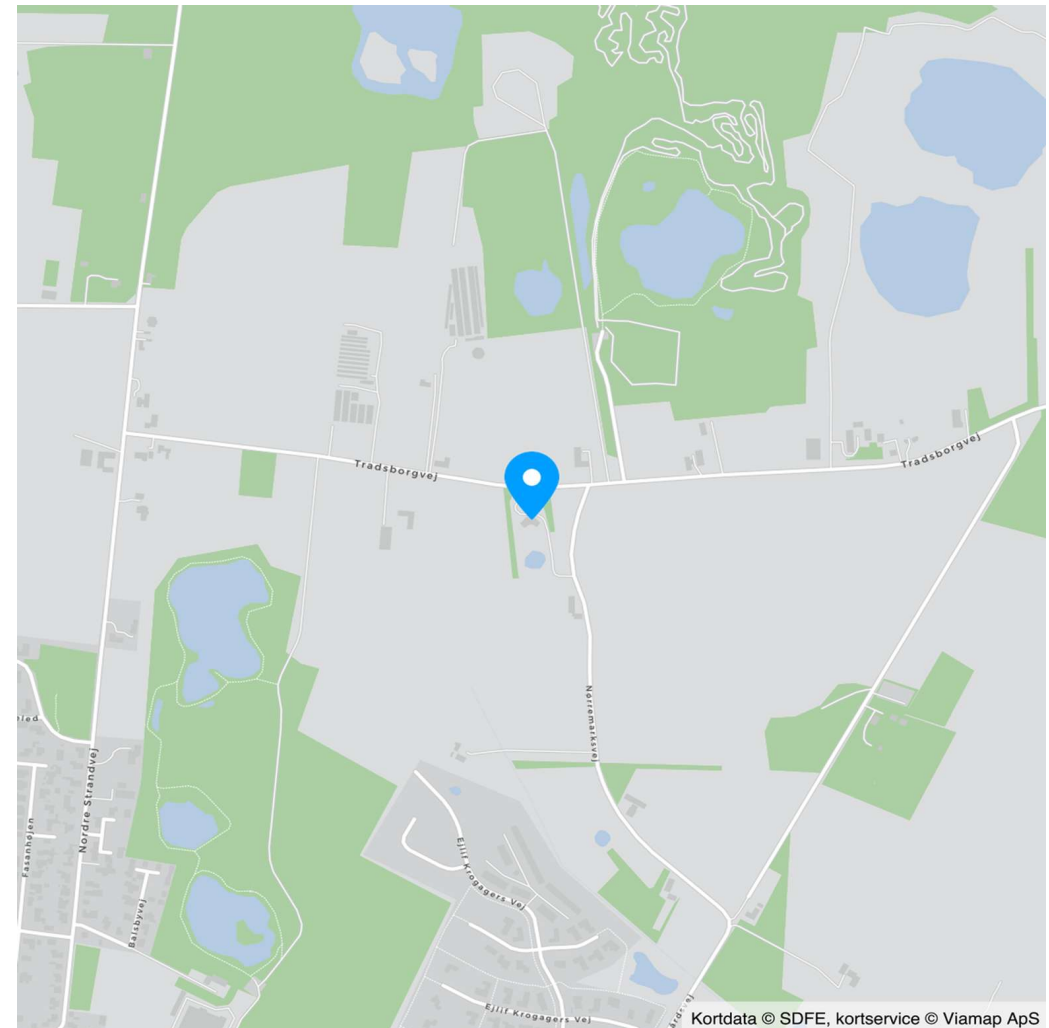
Adresse: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

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

Dato: 17.09.2026



REAL





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

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

Dato: 17.09.2026

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.

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

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 17.09.2026

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: Varmepumpe
Ejendommens primære 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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-/årsopgørelsen. 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.

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

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

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

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.272	Kontantpris	kr.	4.498.000
Grundskyld	kr.	7.865	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Kommunale ejendomsbidrag (renovation+rottebekæmpelse)	kr.	2.621	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.770	I alt	kr.	4.533.350

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. 31.528

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 24.768 md. / 297.210 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.754 md. / 237.044 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Tradsborgvej 19, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 4.498.000

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

Dato: 17.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 tilfreds-hedsmålinger.

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!