



REAL

Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	183
Kontantpris	1.898.000	Andre bygninger	268
Ejerudgift	2.421	Grund ha	2,8933
Byggeår/ombygget	1939/2008	Energimærke	F

Sagsnr. **725311**

RealMæglerne Esbjerg ApS

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

Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo i naturskønne omgivelser med masser af plads både inde og ude? På Nørremarksvej 10 i Tjæreborg får du en rummelig bolig på hele 183 m² fordelt på to plan med i alt fem værelser.

Hjemmets hjerte er det åbne køkken-alrum, som naturligt smelter sammen med spiseområdet og opholdsstuen – perfekt til hyggelige stunder med familie og venner. Derudover rummer boligen et regulært badeværelse.

Ejendommen er energivenlig og opvarmes med en luft-til-vand varmepumpe, hvilket sikrer en fornuftig varmeregning.

Udendørs venter lige under 2,9 hektar jord samt 192 m² staldbygninger, hvilket giver utallige muligheder – hvad enten du drømmer om dyrehold, værksted eller en anden hobby, der kræver god plads.

Boligen trænger til en kærlig hånd, men her får du muligheden for at skabe dit helt eget drømmehjem i rolige omgivelser lige uden for Tjæreborg. Fra ejendommen kan du nyde en smuk udsigt over marker og enge – et perfekt sted for dig, der ønsker fred og ro tæt på naturen og samtidig i en afstand hvor børnene stadig kan cykle i skole.

Kontakt os for en fremvisning og oplev selv mulighederne i denne skønne ejendom!

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:

Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025



køkken



spisestue



stue



soveværelse



værelse



område

Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

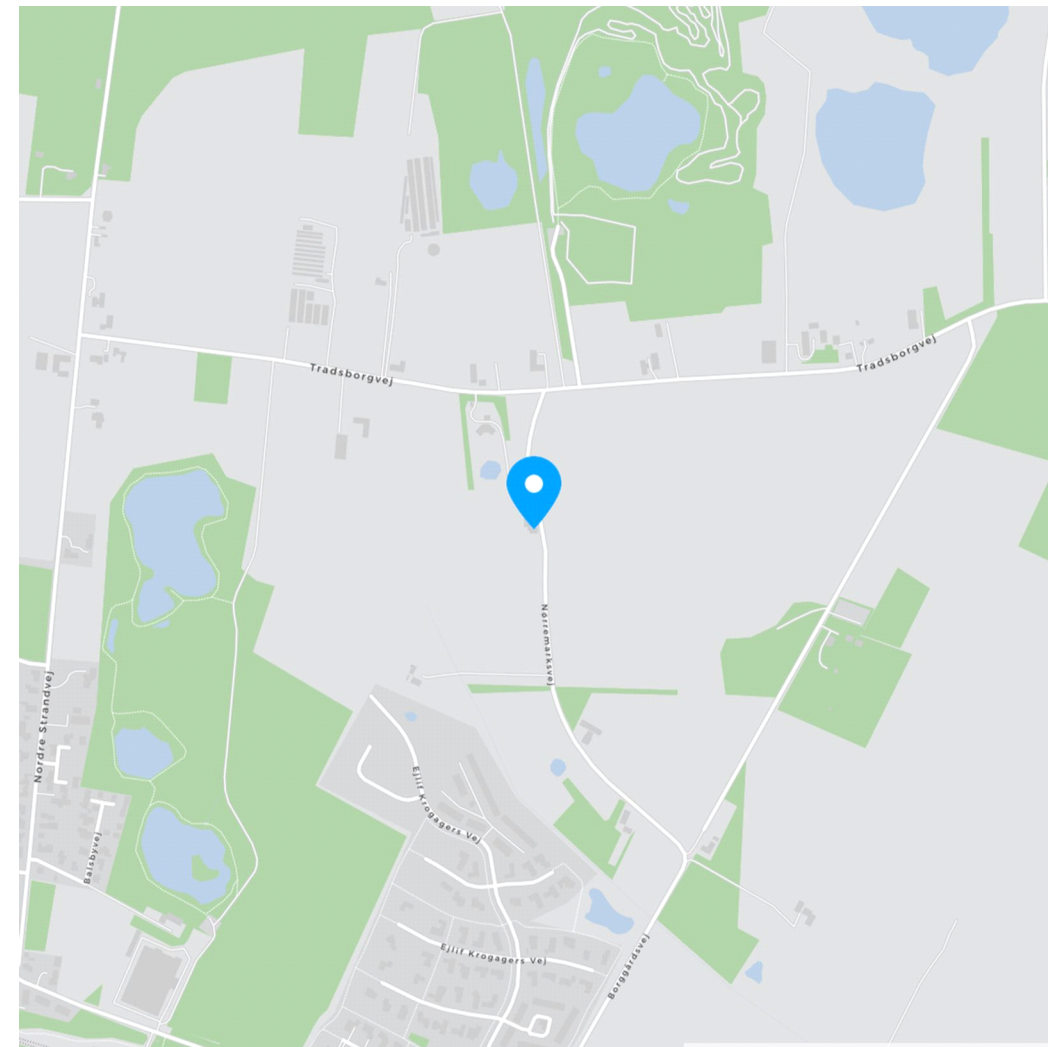
Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Matrikel betegnelse og grundareal

3 d Tjæreborg By, Tjæreborg

Arealer i alt

Areal

2,8933 ha

2,8933 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Bygningsareal i alt

Areal

268 m²

268 m²

Heraf boligareal

Besætning og beholdninger

Intet medfølger

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: at der ikke er planlagt ændringer i ejendommens afløbsforhold.

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at jorden ikke er udlejet

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse



Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: helårsbeboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 3 d Tjæreborg By, Tjæreborg
BFE-nr.: 8841356
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1939/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 2.388.000 kr.
Grundværdi bolig: 929.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.910.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 743.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 2,8933 ha
Boligareal i alt: 183 m²
- heraf udnyttet tagetage: 81 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Driftsbygninger m.v.:
Udhus: 268 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Lokalplan nr. 12-010-0004 - Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg
Lokaplan nr. 12-010-0007 - Lokalplanændring nr. 1 til Lp 12-010-0004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Bosch, Kogeplader: AEG, Ovn: AEG, Ovn: Gorenje, Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nej

Policenr: 4725131

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 39.000 Forbrug: 23.443,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil



Adresse: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	7.358	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.898.000
Husforsikring	kr.	7.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.505	I alt	kr.	1.911.250
Skorstensfejning	kr.	657	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		29.054			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.303 md./ 123.633 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.209 md./ 98.512 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Nørremarksvej 10, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 725311
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 02.09.2025

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:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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!