



REAL

Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	223
Kontantpris	2.998.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.023	Grund m2	909
Byggear	2009	Energimærke	B

Sagsnr. **725309**

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: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725309
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025



Beskrivelse:

Denne skønne villa fra 2009 på Peder Hedes Vej 33 i Tjæreborg er det perfekte hjem for familien, der ønsker masser af plads, moderne komfort og en attraktiv beliggenhed. Huset ligger i en lukket lomme, hvor børnene trygt kan lege, og med legepladser, boldbaner, skole og indkøb lige i nærheden, er hverdagen både nem og bekvem.

Boligen byder på en gennemtænkt planløsning, der gør den ideel for børnefamilier. Når du træder ind, mødes du af en rummelig entré og bryggers med gode vaske- og opbevaringsmuligheder. Herfra fordeler huset sig i to afdelinger. Børneafdelingen rummer tre store værelser og et flot badeværelse, mens forældreafdelingen byder på et skønt soveværelse med walk-in-closet og et lækkert badeværelse.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum, der emmer af hygge og funktionalitet. Køkkenet har tilhørende viktualierum og ligger i åben forbindelse med den rummelige stue, hvorfra der er udgang til både terrasse og have. Her er der rig mulighed for afslapning og leg, mens man nyder solen eller en god middag under åben himmel.

En af boligens helt store forcer er det imponerende multirum, som i dag bruges som legerum, men som kan indrettes præcis efter jeres behov. Rummet har gulvvarme og giver et væld af anvendelsesmuligheder – det kan være alt fra hobbyrum til hjemmebiograf eller aktivitetsrum.

Hele huset har gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig varme året rundt. Denne villa er skabt til familielivet og giver jer de bedste rammer til at nyde hverdagen i trygge omgivelser.

Kontakt os på 75159702 for mere information eller for at booke en fremvisning.

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: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725309
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025



køkken



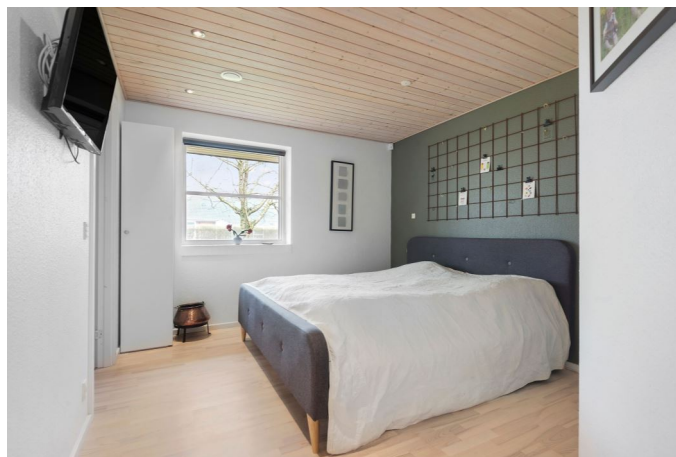
spisestue



stue



stue



soveværelse



badeværelse

Adresse: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

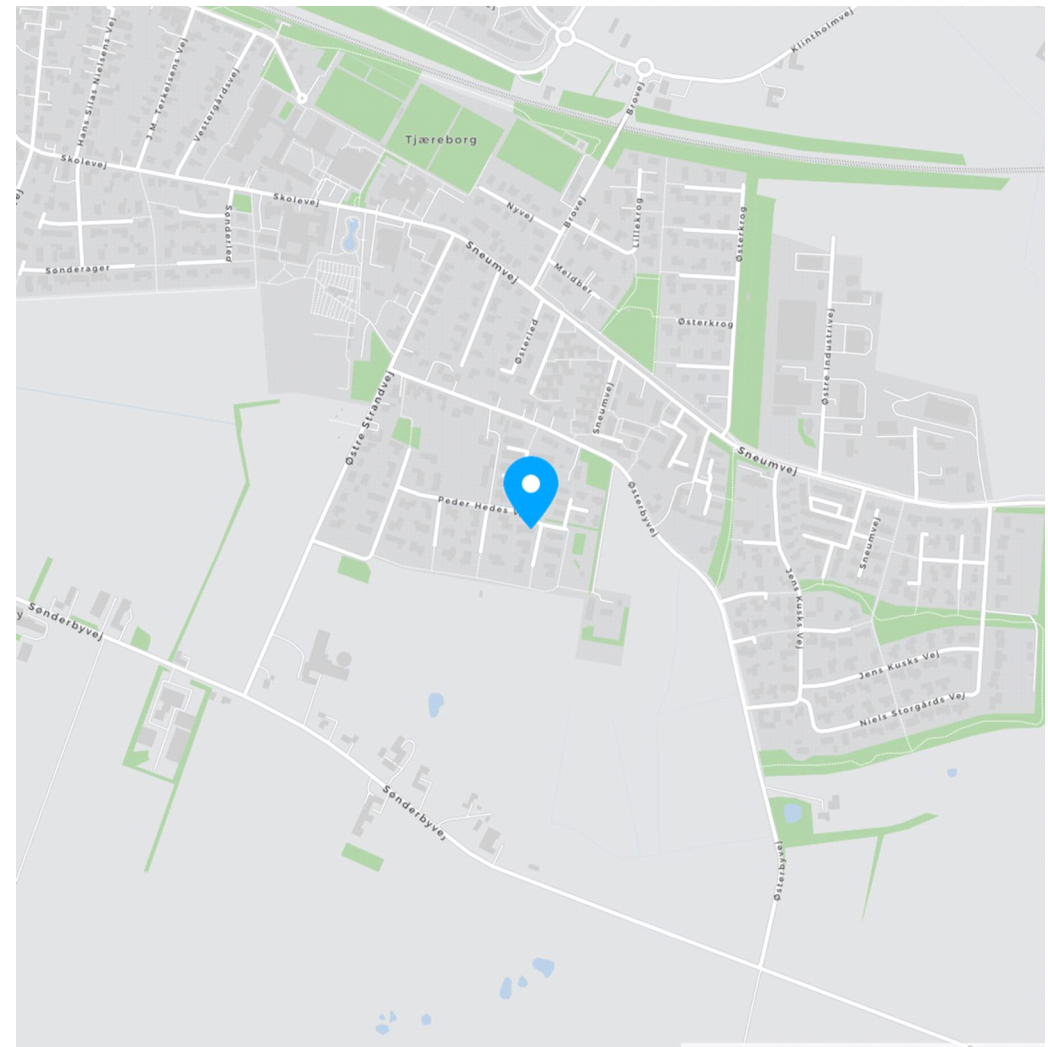
Sagsnr.: 725309
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725309
 Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Esbjerg
 Matr.nr.: 3 an Tjæreborg By, Tjæreborg
 BFE-nr.: 10129349
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2009

Arealer*

Grundareal udgør: 909 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 223 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 223 m²
 Andre bygninger: 19 m²
 - heraf Udhus 19 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.857.000 kr.
 Grundværdi: 596.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.285.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 476.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køleskab: Electrolux, Emhætte: Thermex, Ovn: AEG, Kombiovn: AEG, Kogeplader: VOSS, Opvaskemaskine: ASKO

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.09.1977 - Byplanvedtægt nr. 41
 Nr. 2 lyst d. 22.02.2002 - Lokalplan nr. 400
 Nr. 3 lyst d. 06.12.2005 - Dok. om anlæg og vedligeholdelse af ny privat fællesvej og sti
 Nr. 4 lyst d. 14.09.2007 - Dok om anlæg og vedligeholdelse af privat fællesvej

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Peder Hedes Vej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725309
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Nej

Policensnummer: 1492866

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug: 46,94 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 18.626,98

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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

Det angivne beløb i salgsofstillingens ejerudgifter svarer til udgift til genbrugsbidrag og rest-/ madaffald, 240 L.

Tv-abonnement:

Udgift til tv-abonnement er ikke medtaget i salgsofstillingens ejerudgifter.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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.

BBR-afvigelser:

- Af BBR fremgår brændeovn som supplerende varme. Der findes ingen brændeovn i ejendommen.
- Ejendommen har netop fået godkendt tidligere indbygget garage, som en del af beboelsen, hvilket kan medføre en ændret ejendomsvurdering og dermed en højere boligskat, end angivet i salgsofstillingens ejerudgifter.



Adresse: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725309
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.657	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	4.720	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.934
Husforsikring	kr.	4.103	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	3.029.784
Grundejerforening	kr.	600	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	84			
Ejerudgift i alt 1 år		24.276			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.196 md./ 194.358 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.907 md./ 154.881 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: 12.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Peder Hedes Vej 33, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 725309
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 13.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.329.216	1.329.216	1.337.963	DKK	2,17	95.833	19,75	3,06			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!