

REAL



Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	92
Kontant	998.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.070	Grund m ²	16.792
Byggeår	1912	Energimærke	+ D

Sagsnr. **725392**

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: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026



Villa med plads til heste – Sønderbyvej 12 i Tjæreborg

På Sønderbyvej 12 i Tjæreborg finder du en charmerende villa, der rummer både hygge og mange muligheder. Her får du hele 1,6 hektar jord til ejendommen samt en stald med tre hestebokse, hvilket giver perfekte rammer for hestehold eller andre dyr. Den store have er anlagt som en lille park med grønne omgivelser, hyggelige kroge og en rolig atmosfære, hvor du kan nyde udelivet.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøjet. Herfra er der adgang til et gæstetoilet og et stort badeværelse. Køkkenet ligger i åben forbindelse med en lys og indbydende spiseplads, og videre herfra finder du endnu en spisestue i forbindelse med den hyggelige opholdsstue, hvor flotte trægulve skaber varme og charme. I tilbygningen findes et disponibelt værelse, der kan bruges til gæster, kontor eller hobbyrum. På første sal venter to store værelser med mange indretningsmuligheder.

Ejendommen er ideel for dig, der drømmer om en bolig med plads til både familie og fritid. Her får du luft omkring dig, en smuk parklignende have, gode forhold til hestehold og en beliggenhed tæt på Esbjerg, hvor både byliv og hverdagens fornødenheder er lige ved hånden.

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.

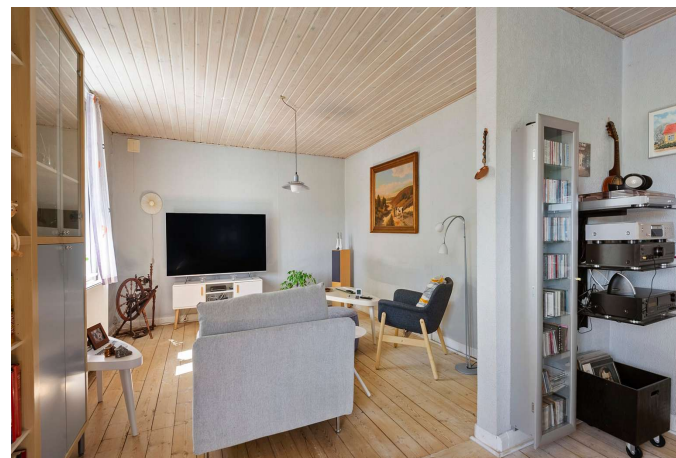
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026



Adresse: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026

Stueplan

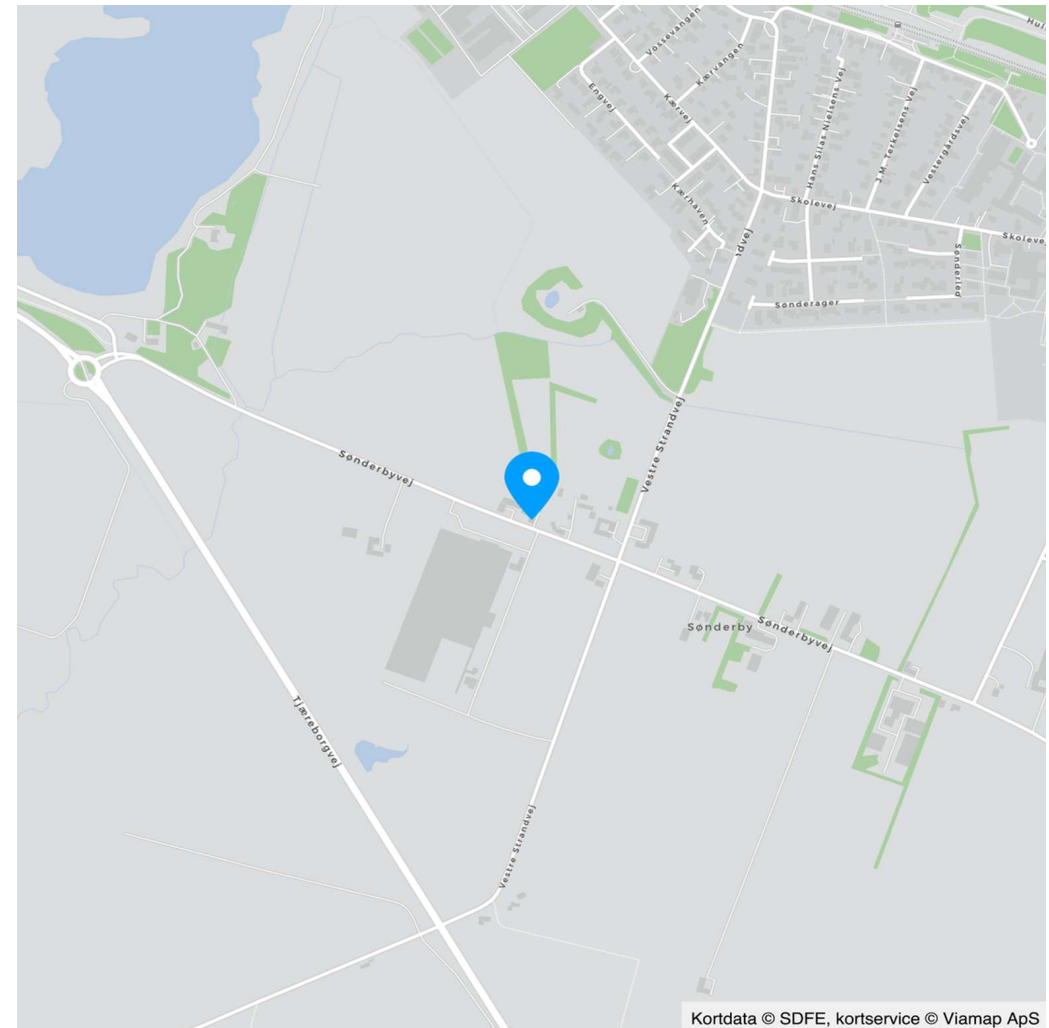


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	16d Tjæreborg By, Tjæreborg m.fl.
BFE-nr.:	1493213
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.384.000
Grundværdi:	1.099.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.107.200
Grundlag for grundskyld:	879.200

Arealer**

Grundareal:	16.792 m ²
- heraf vej	320 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	106 m ²

** 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

- Nr. 1: 20.07.1959 - Dok om byggelinier mv, Vedr 16D
- Nr. 2: 01.07.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 23.11.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 16D
- Nr. 4: 20.12.1999 - Dok. om off. kloakanlæg. Vedr. 16D.
- Nr. 5: 15.05.2000 - Dekl. om ret for Tele Danmark A/S til at have kabler liggende i jorden i tracé Vedr. 11 x,
- Nr. 6: 19.06.2000 - Deklaration om off. kloakledning.

Planer

Kommuneplan 12-030-020 - Område ved Vikær

Tilbehør:

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

Undersøges pt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenummer: 9770 065 671 - 001

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.761 Forbrug: 2.287 m³
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug fra energimærke - opdateret med 2025 gas-priser

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 salgssopstillingens 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 + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Naturbeskyttelse:

På matriklen findes der beskyttet eng samt vandløb.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bevaringsværdi grad 5 jf. oplysninger fra FBB

Adresse: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse, ansl.
Husforsikring

kr. 5.647
kr. 8.704
kr. 3.112
kr. 150
kr. 7.223

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 998.000
kr. 7.850
kr. 6.500
kr. 1.012.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.836

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.363 md. / 64.352 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.321 md. / 51.846 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Sønderbyvej 12, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 725392
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 26.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

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!