



REAL

Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	265
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.938	Grund m2	1.602
Byggeår/ombygget	1947/2018	Energimærke	B

Sagsnr. **725377**

RealMæglerne Esbjerg ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Esbjerg ApS

CVR-nr. 44033550

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg

Tlf. 75159702 / 6700@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/esbjerg

REAL

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: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en helt særlig boligoplevelse i hjertet af Tjæreborg – en moderne funkisvilla med både arkitektonisk kant og praktisk indretning, omgivet af natur og plads til hele familiens liv og leg. Her får du et hjem, hvor funktionalitet, æstetik og beliggenhed går op i en højere enhed.

Ejendommen er beliggende i rolige og grønne omgivelser, hvor der er masser af udenomsplads til børnenes leg, og hvor naturen er tæt på. Her er der både mulighed for hyggelige gåture og cykelture i skov og nærområde – et ideelt sted for den aktive familie, der samtidig ønsker ro og tryghed i hverdagen.

Boligen er opført i et stilrent og tidløst funkisdesign og rummer mange kvaliteter. Til ejendommen hører et rummeligt garage-/værksted på hele 102 m² med gulvvarme – perfekt til hobby, opbevaring - Mulighederne er mange. Dertil kommer en integreret dobbeltgarage, som har direkte adgang til et stort og praktisk bryggers med god opbevaringsplads og videre adgang til boligen.

Indenfor mødes du af en stor og indbydende hall, der giver adgang til boligens to store børneværelser samt et lyst og moderne badeværelse. Herfra åbner boligen sig op i et stort fællesrum med god plads til både hverdag og samvær. Forældreafdelingen er tænkt som en privat oase med et stort soveværelse, rummeligt walk-in closet og eget badeværelse med dobbeltbruser. Hele stueplan er naturligvis udstyret med behagelig gulvvarme og ventilationsanlæg med varmegenvinding, som sikrer et sundt og behageligt indeklima året rundt.

På førstesalen fortsætter oplevelsen i et stort, åbent rum, som er skræddersyet til familie og fællesskab. Det flotte køkken er centralt placeret med god plads til spisebord og sammenkomster, og herfra er der direkte adgang til en hyggelig stue samt et gæstetoilet. Der foreligger desuden godkendelse til etablering af en rummelig tagterrasse med udgang fra spisestuen – et oplagt sted at nyde sommeraftenerne og udsigten over området.

Vi glæder os til at vise dig dit kommende drømmehjem i Tjæreborg.

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.

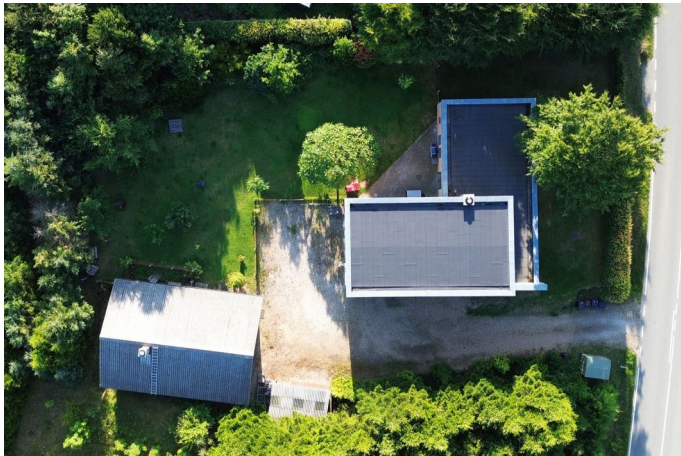
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

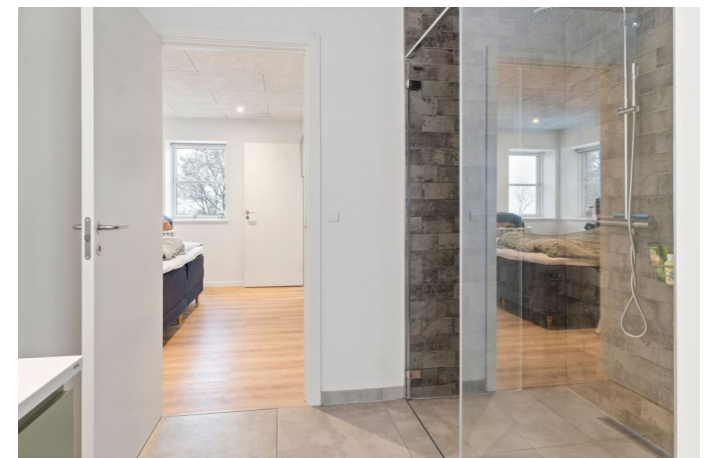
Dato: 14.12.2025



Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

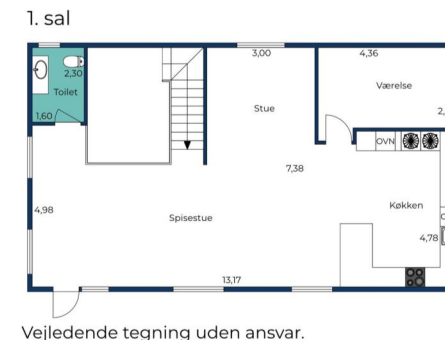
Dato: 14.12.2025



Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

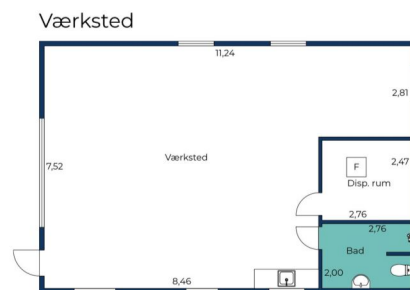
Dato: 14.12.2025



Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

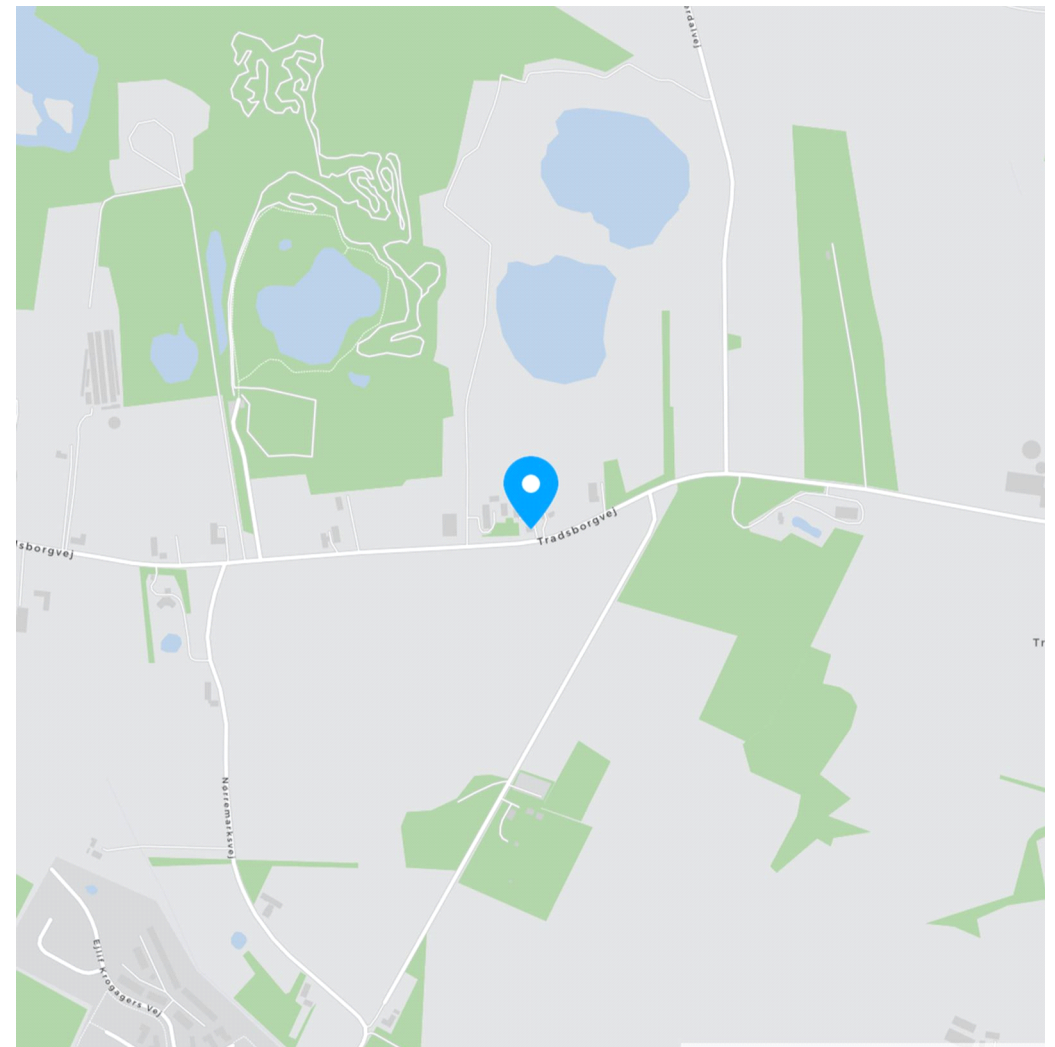
Dato: 14.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL





Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	11 u Tjæreborg By, Tjæreborg
BFE-nr.:	5133260
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Træpille
Opført/ombygget år:	1947/2018

Arealer*

Grundareal:	1.602 m ²
Boligareal i alt:	265 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	60 m ²
Garage:	102 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen lokalplaner eller tinglyste servitutter på ejendommen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	0
Ejendomsværdi:	3.798.000 kr.
Grundværdi:	800.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.038.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	640.000 kr.

Tilbehør:

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

1 Køleskab: Neff, 1 Fryser: Siemens electronic, 1 Emhætte: Thermex, 2 ovne: Siemens Studioline, 1 Opvaskemaskine: Siemens Studioline, 1 Vaskemaskine: AEG, 1 Tørretumbler: AEG, 1 Vinkøleskab: Ukendt, 1 Quooker

Våbenskab medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Policenr: 549994

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Træpille
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det beregnede varmemeforbrug fra energimærke består af 3,0 ton træpiller og 1.613 kWh elektricitet

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Renovation:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er anslået, idet foreløbig ejendomsvurdering 2024, ikke anses for at være retvisende.

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.

BBR-afvigelser:

Skur (ca 18 kvm jf. tilstandsrapporten) er ikke registreret på BBR-meddelelsen.



Adresse: Tradsborgvej 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.496	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.336	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.903
Husforsikring	kr.	7.104	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	3.534.753
Rottebekæmpelse	kr.	119	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.		
Skorstensfejning	kr.	3.094			
Ejerudgift i alt 1 år		35.261			

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 36, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 725377
Ejerudgift/md.: kr. 2.938

Dato: 14.12.2025

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
Realkredit Danmark/F1T FlexLån®	Kontantlån	2.100.000	2.105.085	2.108.244	DKK	2,47	70.374	26,25	6,27			Nej	

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!