


# Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m² | **117** |
| Kontant | **598.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **1.174** | Grund m² | **1.000** |
| Byggeår | **1956** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **724047**

**RealMæglerne** Bramming ApS
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

# 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: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 598.000
Sagsnr.: 724047
Ejerudgift/md.: kr. 1.174
Dato: 16.11.2026



**Bolig i naturskønne omgivelser – med plads til egne idéer og en yderst overkommelig pris**

På Gl. Skolevej 32 finder du denne hyggelige ejendom på i alt 117 m², fordelt over to plan. Boligen er løbende blevet energioptimeret og moderniseret, hvilket giver et godt fundament for en både komfortabel og tidssvarende hverdag. Samtidig er der fortsat mulighed for, at du kan sætte dit eget præg og tilpasse hjemmet efter dine ønsker og behov.

Ejendommen er beliggende i særdeles naturskønne omgivelser, hvor roen er i centrum. Her kan du nyde fuglefløjt, åbne vidder og en fornemmelse af højt til himlen – året rundt. Det er et sted, hvor man virkelig kan trække vejret og finde ro i hverdagen.

Prisen er yderst overkommelig og gør boligen til et oplagt valg for dig, der ønsker en billig og overskuelig tilværelse i eget hus – uden at gå på kompromis med beliggenhed og muligheder.

På trods af den landlige og fredelige beliggenhed er der kun få minutters kørsel til både Bramming og Tjæreborg, hvor du finder indkøb, skole, institutioner og øvrige daglige fornødenheder. Her får du med andre ord det bedste fra to verdener: natur og nærhed til byen.

En bolig med charme, potentiale og en beliggenhed, der skal opleves.

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: Alexander Oxholm Skærbæk


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 724047
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 16.11.2026



Køkken



Dagligstue



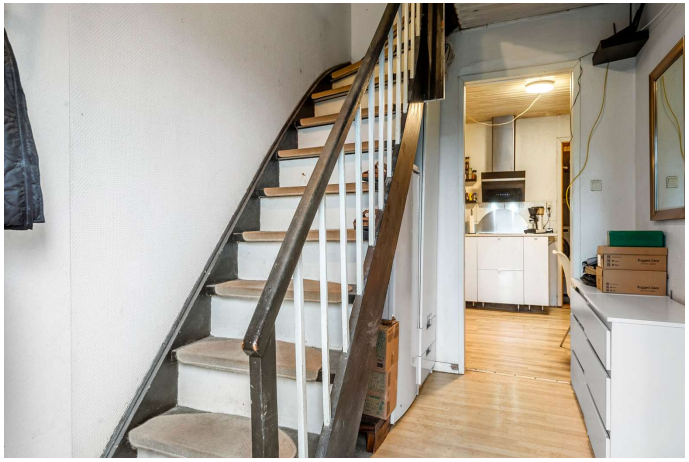
Stue




Soveværelse




Badeværelse



Gang


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 598.000

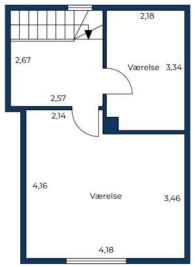
Sagsnr.: 724047
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 16.11.2026

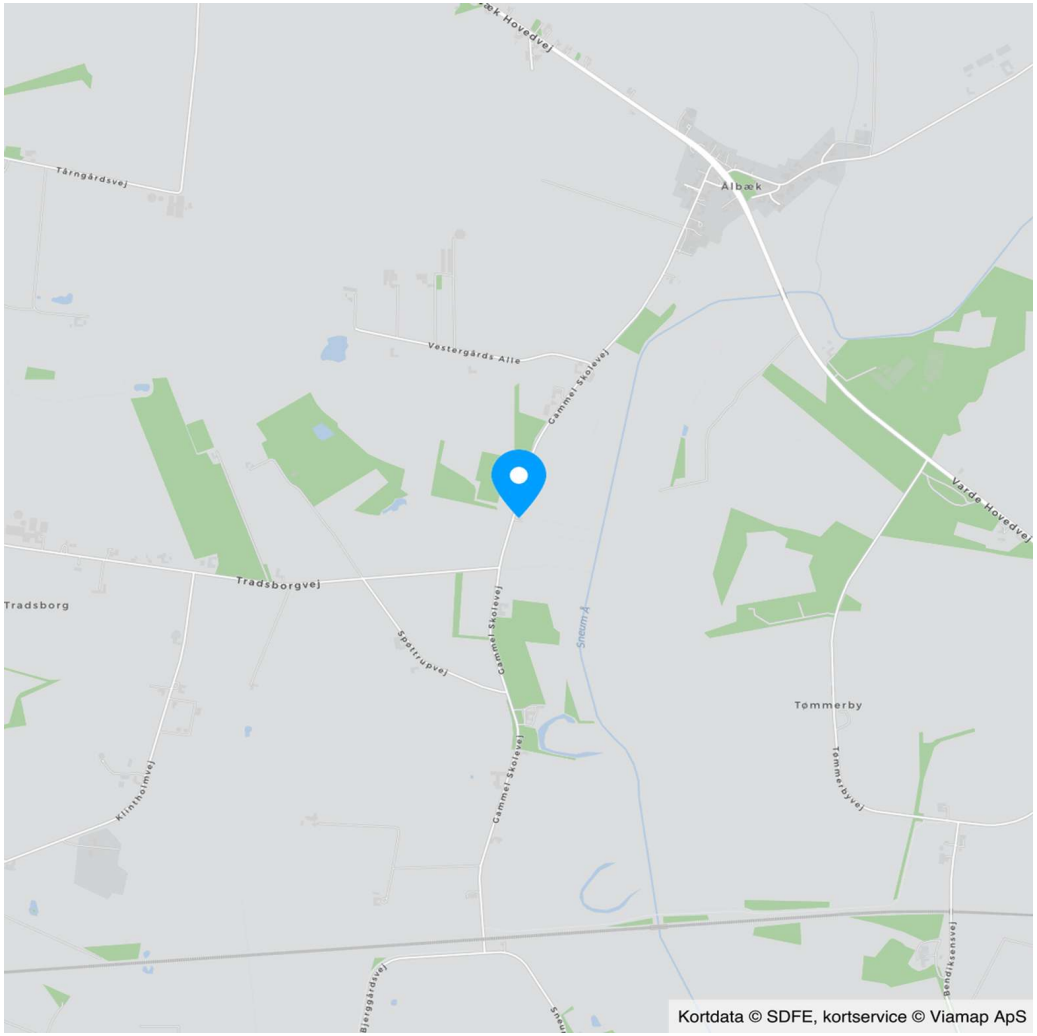
Stueplan




1. sal




Vejledende tegning uden ansvar.






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 724047
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Esbjerg |
| Matr.nr.: | 5n Opsneum By, Sneum |
| BFE-nr.: | 7804954 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1956 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 992.000 |
| Grundværdi: | 390.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 793.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 312.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.000 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 117 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Udhus: | 25 $m^2$ |

** 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: 18.08.1928 - Dok om master mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 02.07.1929 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug
- Nr. 3: 07.09.2006 - Anm byrder og hæftelser Vedtægt for Darum-Tjæreborg Digelag

**Planer**
Kommuneplan 12-030-080 - Naturområde mellem Sneum å og Spøttrup

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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 724047
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 16.11.2026

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

Policenr. 9739 878 214

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.300 Forbrug: 5.587 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er monteret solceller til produktion af strøm. Solcellearealet er ca. 37,5 m². Anlægget er på 6 kw og placeret på taget mod øst.
Overskud fra solceller jf. energimærke: kr. 1.200

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C

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 foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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:
Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:
- Skur (ca 10m2 jf. tilstandsrapporten)
- Skur (ca 20m2 jf. tilstandsrapporten
- Carport ca. 20m2 jf. tilstandsrapporten)

Skovbyggelinje:
Ejendommen er beliggende indenfor en gældende skovbyggelinje..

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

Adresse: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: 724047
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 16.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.047 |
| Grundskyld | kr. | 3.089 |
| Renovation | kr. | 3.112 |
| Rottebekæmpelse, ansl. | kr. | 100 |
| Husforsikring | kr. | 3.744 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 14.092 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 598.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 5.450 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.113 |
| I alt | kr. | 610.563 |

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.

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.430 md. / 41.159 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.734 md. / 32.807 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Bramming ApS
CVR-nr. 44033550
Jernbanegade 4 / 6740 Bramming
Tlf. +4575159702 / 6740@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bramming

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Gl Skolevej 32, Sneum, 6731 Tjæreborg<br>Kontantpris: kr. 598.000 | Sagsnr.: 724047<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.174 | Dato: 16.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 4: hovedstol kr. 331.000<br>Nr. 5: hovedstol kr. 114.000<br>Nr. 6: hovedstol kr. 160.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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!