

Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**1.198.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.247**	Grund m^2	**499**
Byggeår	**1868**	Energimærke	**E +**

Sagsnr. **725008**

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

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
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: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 725008
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 24.08.2026



Træd ind i denne charmerende indflytningsklar villa i Tjæreborg, hvor hver eneste detalje er blevet omhyggeligt designet for at skabe det optimale hjem. Gulvvarmen i stueplan sørger for en behagelig atmosfære, så du kan nyde hvert skridt, du tager. Der er også brændeovn som er med til at skabe endnu mere hygge til hjemmet.

De udskiftede vinduer ikke kun forbedrer energieffektiviteten, de bringer tillige et godt lysindfald i rummene.

Med to velindrettede børneværelser og et rummeligt soveværelse er der plads til hele familien. Det renoverede badeværelse er lyst og lækkert, også her er der gulvvarme. Køkkenet er godt indrettet og stråler af charme og hygge som falder godt i tråd med resten af huset.

De hyggelige og stilfulde rum skaber en atmosfære af ro og velvære, og den solrige have inviterer til udendørs aktiviteter og afslapning. Og selvfølgelig har du din egen opkørsel, så parkering bliver aldrig et problem, heller ikke hvis der er en elbil i husstanden der har brug for at stå og lade op.

Med offentlig transport lige i nærheden og skole samt indkøbsmuligheder inden for kort gå afstand er beliggenheden ideel for familier i alle aldre. Der er kun 9 Km fra denne adresse til centrum af Esbjerg som kan nås på 10 min i bil eller 8 min med tog.

Denne villa er ikke bare et hus, det er et hjem fyldt med muligheder og komfort. Men også perfekt til første gangs købere og til dem der kikker ejerlejlighed i Esbjerg, her får du bare så meget mere bolig.

Der er til boligen 2 gode opbevaringsrum, hvor der er direkte adgang fra boligen, hvor alt kan gemmes af vejen. Eller man kan vælge at øge boligens kvadratmeter og lave evt. en forældreafd. eller teenageafd. Der er også mulighed for at lave et godt stort hobbyrum, kun fantasien sætter grænser. Det ene rum bliver i dag brugt som bryggers, med installation af vaskemaskine og tørretumbler.

Kontakt os for en fremvisning af denne skønne villa i Tjæreborg, og lad drømmen om det perfekte hjem blive til virkelighed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 725008
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 24.08.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

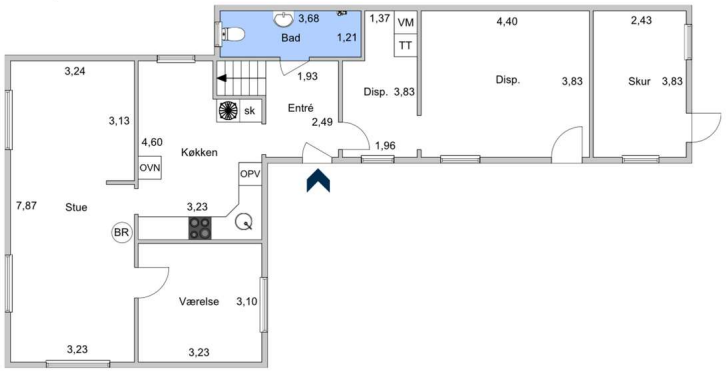
RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.198.000

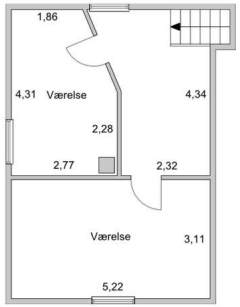
Sagsnr.: 725008
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 24.08.2026

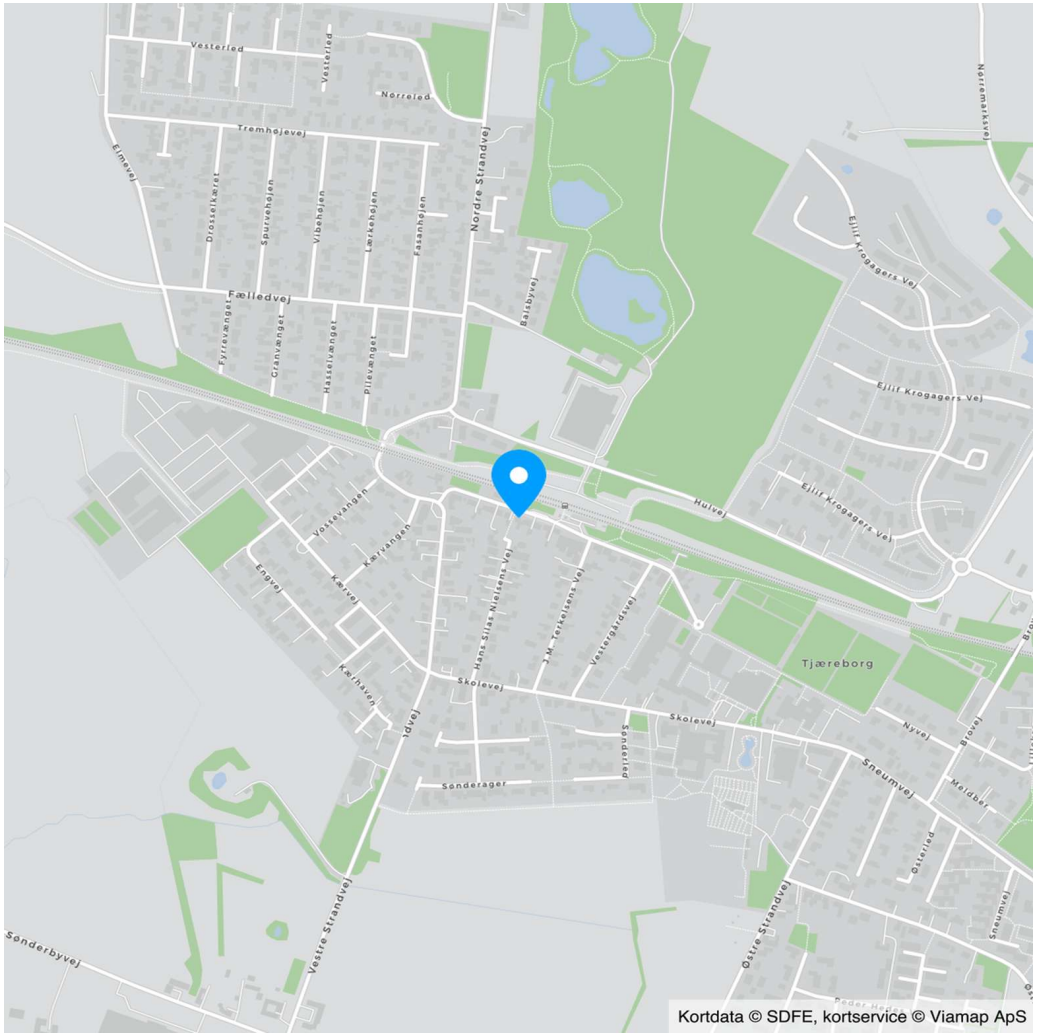
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 725008
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	7g Tjæreborg By, Tjæreborg
BFE-nr.:	5132974
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1868

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	914.000
Grundværdi:	385.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	731.200
Grundlag for grundskyld:	308.000

Arealer**

Grundareal:	499 m²
Boligareal i alt:	85 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	47 m²

** 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.

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

Opvaskemaskine: AdelbergKøle/frys: ElectroluxOvn: Voss/ElectroluxKeramisk kogeplade: Eurokera

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 12-010-041 - Område ved Tjæreborg Stationsvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 725008
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 24.08.2026

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

Policenummer: PD3000002488576

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.925 Forbrug: 94 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug 2024 udgjorde kr. 17.909,66.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Ang. ejendommens brændeovn
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.

Spildevandsplan:
Ejendommen er beliggende indenfor Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal områdes separatkloakeres i perioden 2028 - 2060 og der må forventes en udgift hertil.

Bevaringsværdi:
Ejendommen er bevaringsværdi grad 6 jf. oplysninger fra FBB

RealMæglerne Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 725008
Ejerudgift/md.: kr. 1.247

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.729
Grundskyld	kr.	3.049
Renovation	kr.	3.112
Skorstensfejning	kr.	1.144
Rottebekæmpelse	kr.	40
Husforsikring	kr.	3.891
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.965

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.198.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
I alt	kr.	1.213.803

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.610 md. / 79.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.270 md. / 63.236 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 Esbjerg ApS
CVR-nr. 44033550
Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg
Tlf. +4575159702 / 6700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/esbjerg

Adresse: Tjæreborg Stationsvej 11, 6731 Tjæreborg Kontantpris: kr. 1.198.000	Sagsnr.: 725008 Ejerudgift/md.: kr. 1.247	Dato: 24.08.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 888.000
Nr. 2: hovedstol kr. 202.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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!