

REAL



Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	105
Kontant	550.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.057	Grund m ²	1.582
Byggeår	1922	Energimærke	C

Sagsnr. **478206**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026



Renoveret villa med stor tilhørende grund beliggende i Nr. Bork by.

På stor grund i Nr. Bork by og med dejlig, tilhørende have tilbydes denne vandskurede villa, der har eternittag samt nyere vinduer og døre i hvid PVC. Til ejendommen hører en integreret tilbygning med fladt tag, og i den del af denne tilbygning er der beboelse, men ligeledes et dejligt tilhørende værksted.

Villaen er løbende renoveret og fremstår overordnet set i god stand og stort set klar til indflytning for ny ejer.

Ejendommen tilgås fra parkeringsarealet til husets store, klinkebelagte entré, hvorfra der er adgang til husets øvrige rum samt til husets tagetage. Bag trappen finder du det store badeværelse, hvor der er bruseniche i bunden. Dejligt køkken, som er i åben forbindelse til en to-delt stue. I den første del er der spiseplads, mens der i vinklen er opholdsstue med tilhørende brændeovn (nyere end 2003 og skal derfor ikke skiftes!).

I forlængelse af entréen er der et disponibelt rum.

Tagetagen er indrettet med et repos/gangareal, hvorfra der er adgang til to gode værelser samt et stort soveværelse i den ene gavleende.

Huset har træterrasse og en dejlig have, ligesom der er et udmærket tilhørende værksted.

Villaen opvarmes med varmepumpe (jordvarme) samt brændeovn i stuen.

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: Erling Nielsen

Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

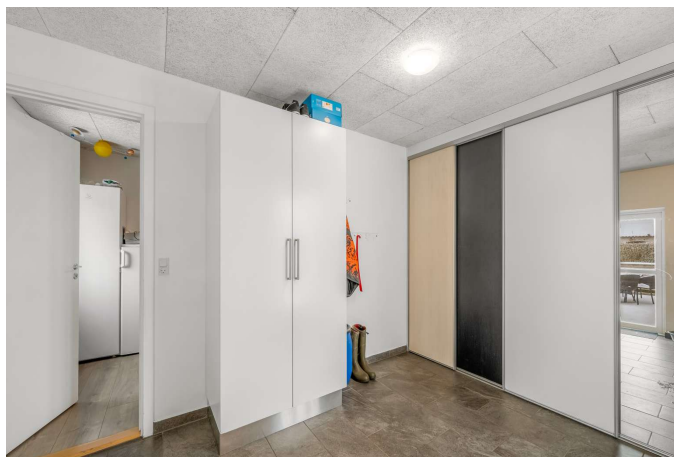
Dato: 04.08.2026



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

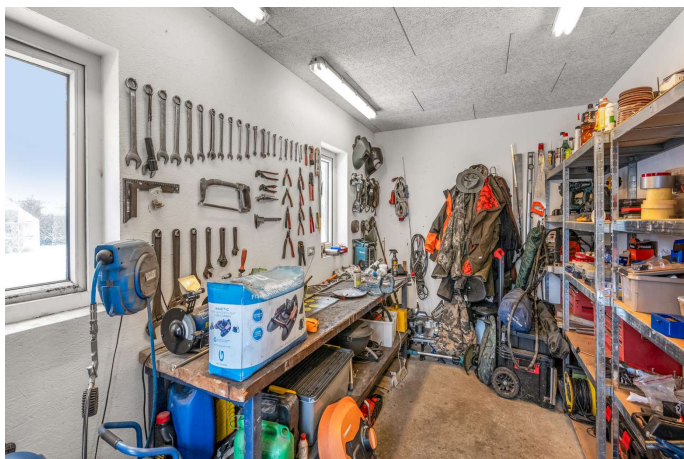
Dato: 04.08.2026



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

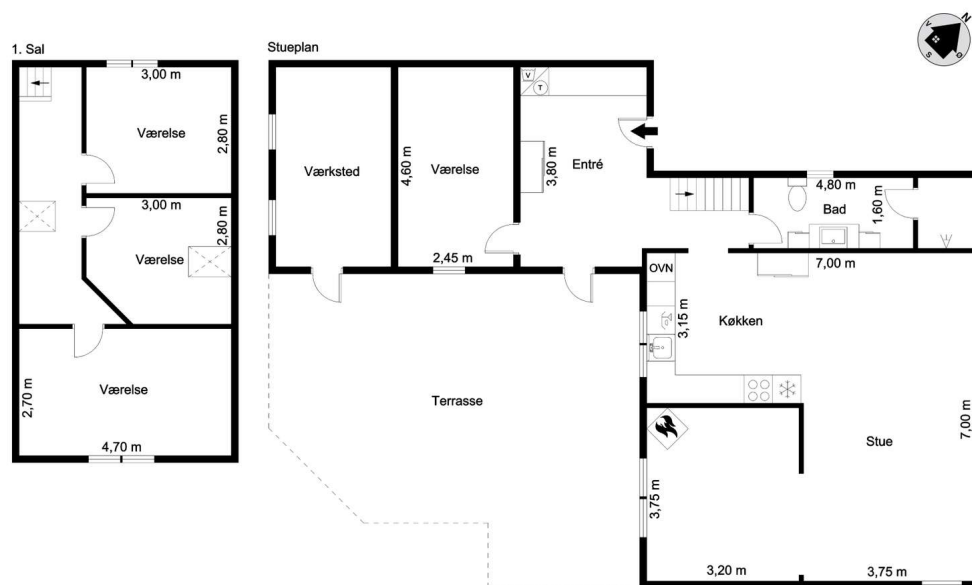
Dato: 04.08.2026



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 70c Nr. Bork By, Nr. Bork
BFE-nr.: 4474375
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1922

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 358.000
Grundværdi: 95.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 286.400
Grundlag for grundskyld: 76.000

Arealer**

Grundareal: 1.582 m²
Boligareal i alt: 105 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Udhus: 39 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.1917 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
- Nr. 2: 16.06.1921 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 33bo012 - Boligområde i Nr. Bork

Tilbehør:

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

Komfur, emhætte, køle/frys, opvaskemaskine, ældre vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.461	Kontantpris	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	1.246	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	2.640	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	67	I alt	kr.	562.150
Skorstensfejer	kr.	627	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.		
Husforsikring	kr.	6.637			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	12.678		

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 3.059 md. / 36.711 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.458 md. / 29.494 år v/26,05 %

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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Vestervang 3, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 478206
Ejerudgift/md.: kr. 1.057

Dato: 04.08.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 365.200
Nr. 4: hovedstol kr. 118.000
Nr. 5: hovedstol kr. 131.300
Nr. 6: hovedstol kr. 140.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

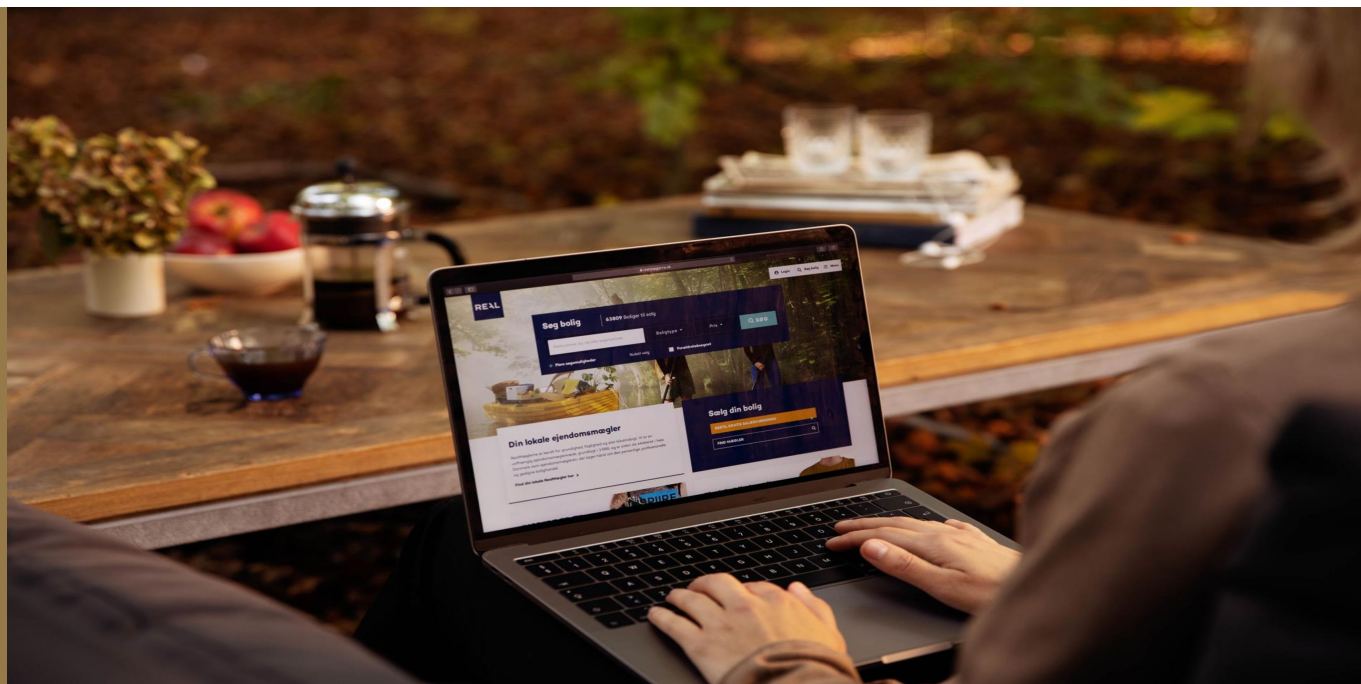
Guldkøber[®]

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