

REAL



Vestergade 10, 6690 Gørding

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	1.298.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.530	Grund m2	706
Byggear	1947	Energimærke	D

Sagsnr. **725258**

RealMæglerne Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Vestergade 10 – en rummelig og charmerende villa midt i hjertet af Gørding! Her bor du centralt, med gåafstand til alt, hvad hverdagen kræver – skole, fritidscenter, grønne områder, indkøb og meget mere. En perfekt beliggenhed for familien, der ønsker både nærhed og ro.

Boligen byder på hele **266 etagemeter**, fordelt på stue, 1. sal og en god kælder. I stueplanen mødes du af nogle helt fantastiske opholdsrum, hvor der er plads til både hverdag og gæster. Køkkenet har en hyggelig spiseplads, og i forlængelse heraf finder du skønne stuer samt en dejlig havestue med udsigt til den velplejede have – et perfekt sted at nyde eftermiddagskaffen. Et badeværelse fuldender etagen.

På **1. sal** ligger værelsesafdelingen med tre gode soveværelser og endnu et badeværelse. Her er desuden mulighed for nemt at etablere et ekstra værelse, hvis familien vokser eller behovet for et kontor opstår.

Den **tørre kælder** byder på et praktisk vaskerum samt flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om hobbyrum, værksted eller ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen er løbende vedligeholdet og moderniseret, hvilket betyder, at du her får et indflytningsklart hjem, hvor du kan sætte dit eget præg over tid.

Kort sagt: En stor og indbydende villa med en central og attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker både plads, funktionalitet og en tryk hverdag tæt på byens faciliteter.

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

Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

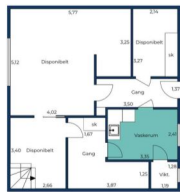
Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026

Kælder



1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026

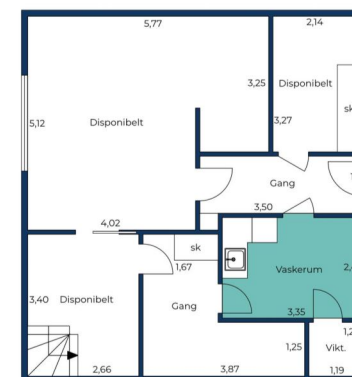
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kælder



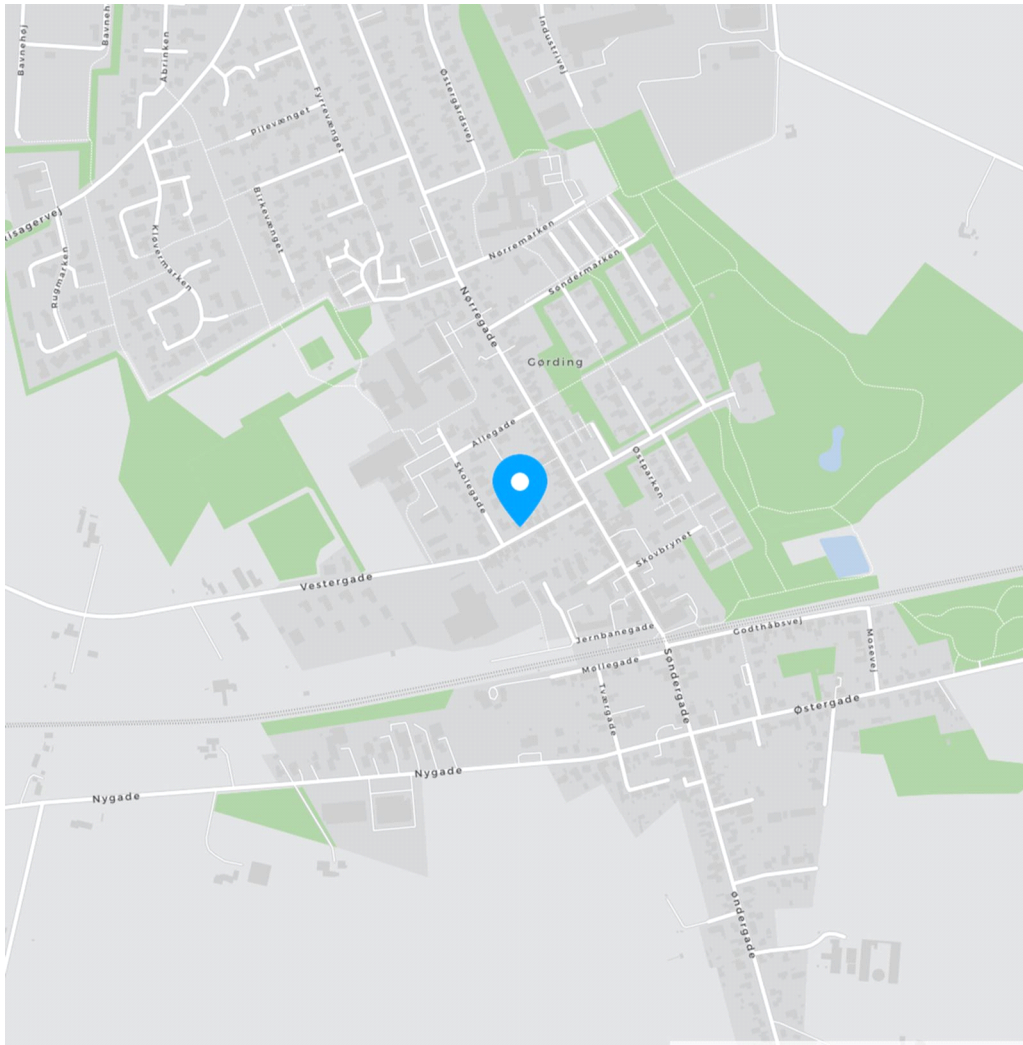
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026





Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	3 gm Sdr. Gørding By, Gørding
BFE-nr.:	5052115
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.309.000 kr.
Grundværdi:	243.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.047.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	194.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	706 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Garage:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.06.1963 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: Finlux, Konfur: Elektrolux, Ovn: Elektrolux, Opvaskemaskine: ASKO, Vaskemaskine: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policensnummer: 146 574 718

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.900 Forbrug: 33.930,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug 2024 udgjorde kr. 15.073,13

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsoptillingens ejerudgifter svarer til udgift til en 140 l affaldsspand.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber som skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

BBR-afvigelser:

Følgende bygninger er ikke registreret på BBR-meddelelsen:

- Udestue
- Drivhus



Adresse: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.341	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.298.000
Grundskyld	kr.	1.925	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	7.926	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.112	I alt	kr.	1.314.150
Rottebekæmpelse	kr.	56			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.359

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.007 md./ 84.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.667 md./ 68.007 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Vestergade 10, 6690 Gørding
Kontantpris: kr. 1.298.000

Sagsnr.: 725258
Ejerudgift/md.: kr. 1.530

Dato: 29.01.2026

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.

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

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!