



REAL

Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	1.845.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.988	Grund m ²	17.493
Byggeår	1974	Energimærke	G

Sagsnr. **478161**

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: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026



Flot trelænget ejendom ikke langt fra Ringkøbing Fjord.

Smuk, tidssvarende og samtidig roligt beliggende trelænget ejendom kun få kilometer fra Bork Havn og Ringkøbing Fjord og ikke langt fra Bork Skole.

Ejendommen er hvidkalket, og på de to beboelseslænger er der tagpap, mens der på den tidligere lade, der nu byder på blandt andet aktivitetsrum, er eternittag. Der er sortmalede vinduer og døre i træ/alu.

Ejendommen har et jordtilliggende på cirka tre tønder land omkring bygninger, og dertil kommer en lille trekantet jordlod i skoven nogle hundrede meter derfra.

Huset emmer af rustik, hygge og samtidig masser af kvalitet. Allerede, når man åbner entrédøren og går ind i huset, bliver man mødt af nogle rum med en volumen, man ikke lige ser hver dag. Her er klinkegulve, vandskurede og hvidmalede indvendige vægge, og loftet med uhøvlede smukke rustikbrædder går helt til kip.

Huset har en værelseslænge til venstre for entréen og opholdsarealerne mod højre.

Værelsesgangen indeholder et dejligt master-bedroom med adgang til badeværelse med karbad. Desuden et toilet/bad med bruseniche og troldektloft. Derudover er der endnu et soveværelse samt et køjerum med fire sovepladser.

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: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026



Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

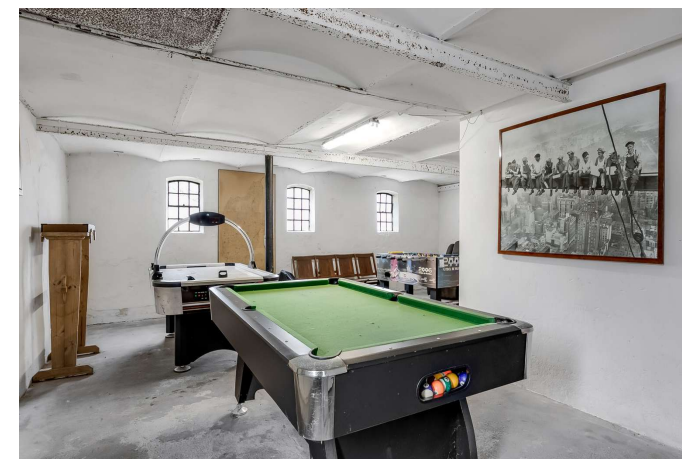
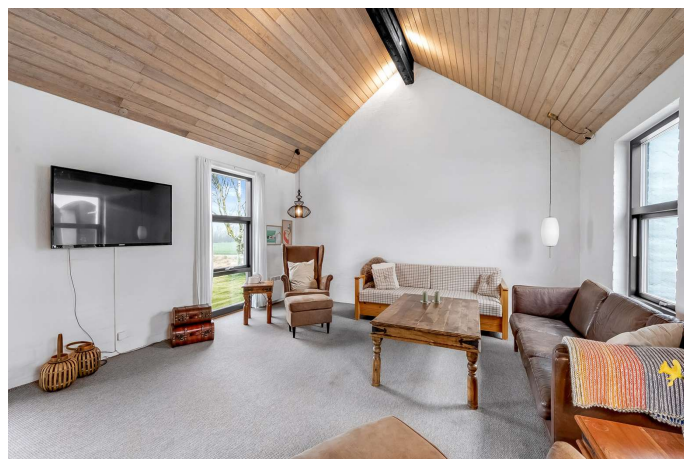
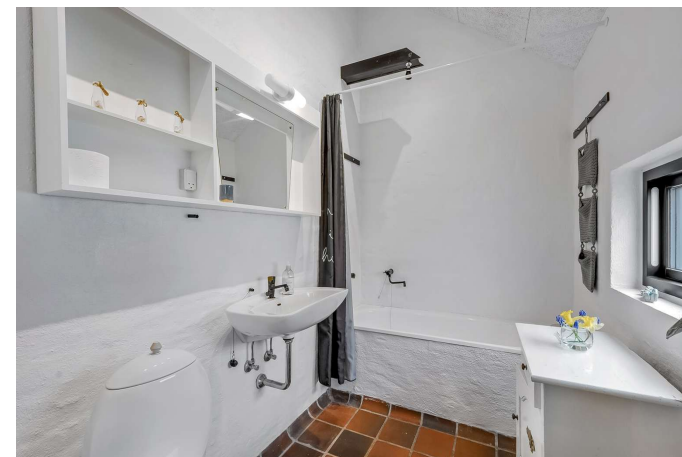
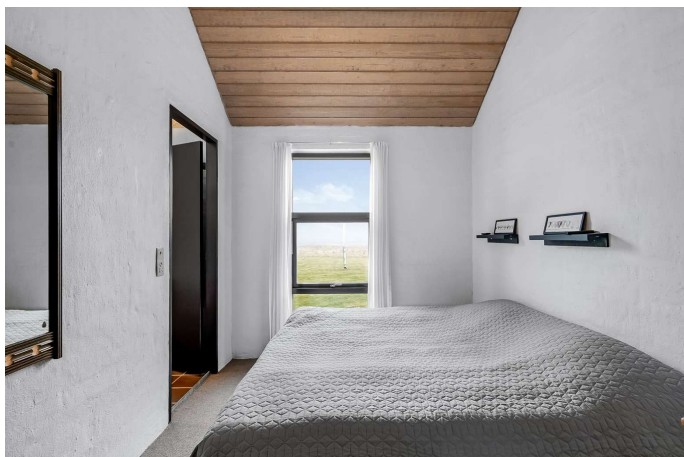
Dato: 23.02.2026



Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

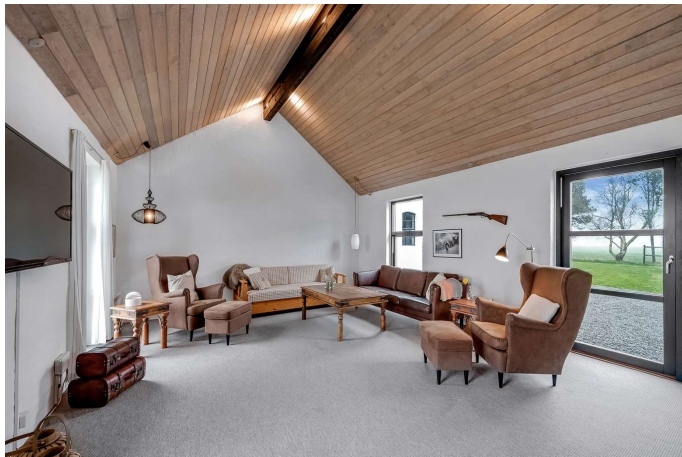
Dato: 23.02.2026



Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026



Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026





Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 47c Nr. Bork By, Nr. Bork m.fl.
BFE-nr.: 1476200
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.337.000
Grundværdi: 586.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.069.600
Grundlag for grundskyld: 468.800

Arealer**

Grundareal: 17.493 m²
- heraf vej 460 m²
Boligareal i alt: 160 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 154 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 24.03.1962 - Kendelse i landvindingssagen Nr. Bork Enge mv, Om
resp se akt, Vedr 4G
- Nr. 2: 20.03.2003 - Tillæg til vedtægt for landvindingslaget Nr. Bork Enge,
Vedr 4G

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Huset sælges udstyret og møbleret. Følgende medfølger dog ikke: Billeder: 2 kunst tryk af Kirstine Falk Et Photo af
Jan Krarup Personlige kiramik ting Gammel kort af Ringkøbing fjord Coca-Cola køleskab Lerdue kaster Fiskegrej Diverse
værktøj

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.808 Forbrug: 3.126 kwh
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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 G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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.

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur i form af mose, sø og vandløb.

Konsekvensområde

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor et konsekvensområde for teknisk anlæg.

Udlejning

Ejendommen er lejet ud via Airbnb.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.455	Kontantpris	kr. 1.845.000
Grundskyld	kr.	7.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.950
Renovation	kr.	3.139	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 11.442
Skorstensfejning	kr.	1.004	I alt	kr. 1.869.392
Afvandingsbidrag	kr.	1.125	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.	
Landvinding Nr. Bork	kr.	375		
Husforsikring	kr.	5.064		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.850		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.823 md. / 117.879 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.978 md. / 95.739 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Holmvej 1, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478161
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 23.02.2026

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:

REAL

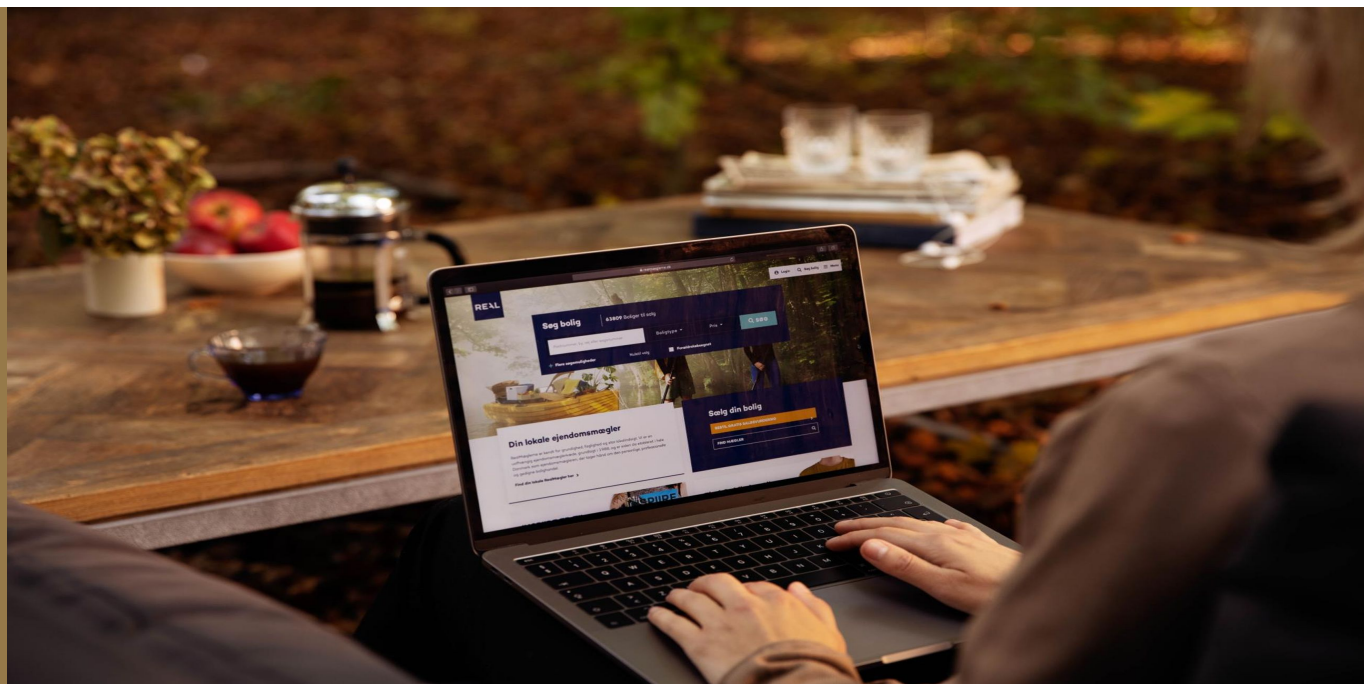
Guldkøber[®]

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