

REAL



Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	64
Kontant	1.065.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.281	Grund m ²	944
Byggeår	1974		

Sagsnr. **478222**

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: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026



På en meget hyggelig, privat og samtidig helt lukket sydvendt grund i Falen, Bork Havn og med bedste beliggenhed tilbydes dette skønne og meget hyggelige Kalmar-fritidshus fra 1974.

Huset er løbende renoveret og fremtræder klar til såvel privat brug som udlejning.

Husets stil og indretning er ganske traditionel for Kalmarhuse af denne type: Indgang til entré/gang, hvorfra der er adgang til to værelser, hvoraf det ene er med dobbeltseng og det andet med to enkelt senge i hver sin side af rummet. Der er desuden et pænt badeværelse med skabsplads og nedfældet håndvask samt en bruseniche i glas. Badeværelset har et ovenlysvindue med mulighed for udluftning. Hyggeligt køkken i åben forbindelse til spisestuen. Desuden en dejlig stue med ny væghængt brændeovn på den murede skorsten.

Skøn anneksbygning, der er opført i samme stil som hovedhuset. Det bemærkes, at bygningen alene er godkendt som udhus og dermed ikke godkendt til beboelse.

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. I 2025 indbragte huset cirka 47.000 til ejer.

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, R478



Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026





Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026



Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026





Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026





Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026



vejledende tegning uden ansvar!

Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 32ba Nr. Bork By, Nr. Bork
BFE-nr.: 4474183
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 860.000
Grundværdi: 260.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 697.600
Grundlag for grundskyld: 212.800

Arealer**

Grundareal: 944 m²
Boligareal i alt: 64 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 20 m²
Udhus: 9 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: 27.10.1971 - Dok om forbud mod uvedkommende camping
- Nr. 2: 10.01.1991 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug 25.05.1999 lyst påtegning Vedr evt 39AT

Planer

Kommuneplan 03so014 - Sommerhusområde i Bork Havn
Lokalplan (655)Lokalplan 81 - Sommerhusområde mellem Fjordvej og Falenvej i Falen

Spildevandsplan: Kloakopland - BO12. Eksisterende kloakering for området er separatkloakeret. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloak forhold.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.558	Kontantpris	kr.	1.065.000
Grundskyld	kr.	3.490	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.250
Forsikring 2025	kr.	2.935	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation 2025	kr.	3.403	I alt	kr.	1.080.250
Skorstensfejning 2025	kr.	601			
Afvandingsbidrag 2025	kr.	300			
Vedl. græfter/dræn 2025	kr.	50			
Grundejerforening 2025	kr.	1.030			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.367			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.959 md. / 71.505 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.774 md. / 57.286 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: 08.04.2026

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: Tranevænget 26, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.065.000

Sagsnr.: 478222
Ejerudgift/md.: kr. 1.281

Dato: 21.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Falen Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Udlejningsaftale

Ejendommen er tilmeldt udlejningsaftale igennem Esmark.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor skovbyggelinje.

Bemærkninger til arealer

Der findes på ejendommen et overdækket areal på 7 m² jf. BBR som ikke fremgår af de oplyste arealer i salgsoptillingen.

REAL

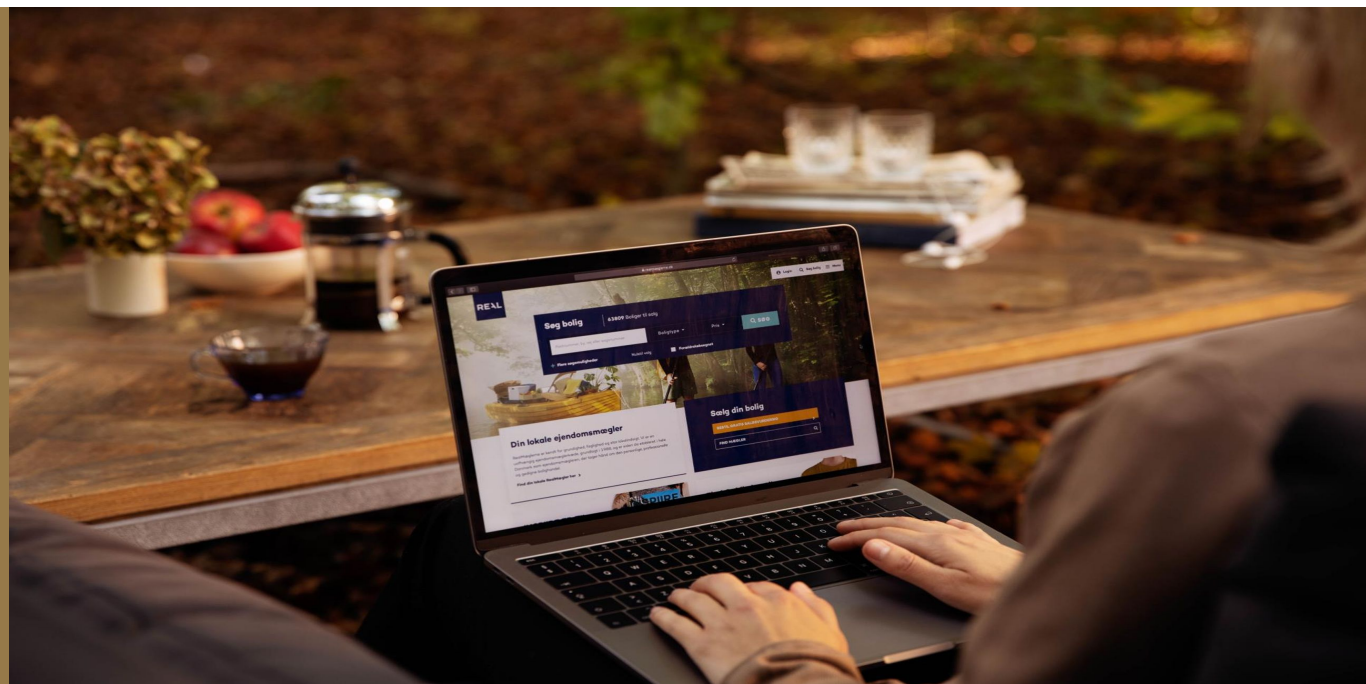
Guldkøber[®]

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