

REAL



Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	64
Kontantpris	870.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.158	Grund m2	1.011
Byggear	1972		

Sagsnr. **478191**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 478191
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

På en skøn, børnevenlig og samtidig forholdsvis ugeneret hjørnegrund i Falen, Bork Havn, med have og flot bøgehækbeplantning tilbydes dejligt, fritliggende længehus. Huset har siden dets opførelse fået skiftet den udvendige beklædning, ligesom taget er fra 2021. Ved udskiftningen af taget blev der efterisoleret på loftet med 100 mm.

Huset er indrettet med: Indgang til entré med adgang til: Badeværelse med klinker fra gulv til loft samt bruseniche. Der er installeret vaskemaskine på badeværelset. 2 gode værelser med hver to enkeltsenge, soveværelse med dobbeltseng og skabe. Dejlig opholdsstue og spiseafdeling med nyere brændeovn samt et køkken med hvidmalede skabslåger. Fra alrummet er der adgang til delvist overdækket terrasse.

Der forefindes endvidere carport med redskabsskur.

Huse er ikke tilmeldt udlejning af nogen art.

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: Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 478191
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 27.01.2026



Adresse: Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 478191
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	8 aa Obling By, Sdr. Bork
BFE-nr.:	4475427
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	699.000 kr.
Grundværdi:	191.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	559.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	152.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.011 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	64 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	64 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
- heraf Carport	32 m ²
- heraf Udhus	2 m ²
- heraf Overdækket areal	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.10.1971 - Dok om forbud mod uvedkommende camping.
Nr. 2 lyst d. 10.01.1991 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug 25.05.1999 lyst
påtegning Vedr evt 39AT.

Lokalplan

Nr. 81 - Sommerhusområde mellem Fjordvej og Falenvej i Falen.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - 2037.

Spildevandsplan

Kloakopland - BO13. Eksisterende kloakering for området er spildevandskloakeret (der
afledes kun spildevand). Jf. ejendomsdatarapporten er der ikke planlagt ændring af
eksisterende kloak.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Alt indbo
medfølger i sommerhuset, bortset fra enkelte personlige ejendele. Da standardbestemmelserne i sommerhushandler er de samme
som ved villaer, præciseres det, at havemøbler ligeledes medfølger i denne sommerhushandel.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 478191
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Tilstandsrapport udarbejdes. Ejendommen sælges efter Lov om

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Brændeovn

Der er i ejendommen installeret en brændeovn fra 2021.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor et område med skovbyggelinje.



Adresse: Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 478191
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.852	Kontantpris/udbetaling	kr.	870.000
Grundskyld	kr.	2.506	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.485	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Renovation	kr.	2.986		kr.	883.650
Grundejerforening	kr.	1.030	I alt		
Skorstensfejning	kr.	627			
Rottebekæmpelse	kr.	58			
Afvandingsbidrag	kr.	301			
Grøfter/dræn i Bork Sommerhusomr.	kr.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		13.895			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.771 md./ 57.255 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.882 md./ 46.583 år v/24,50%
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: 27.01.2026
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: Vagtelvænget 2, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 870.000

Sagsnr.: 478191
Ejerudgift/md.: kr. 1.158

Dato: 27.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Falen Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

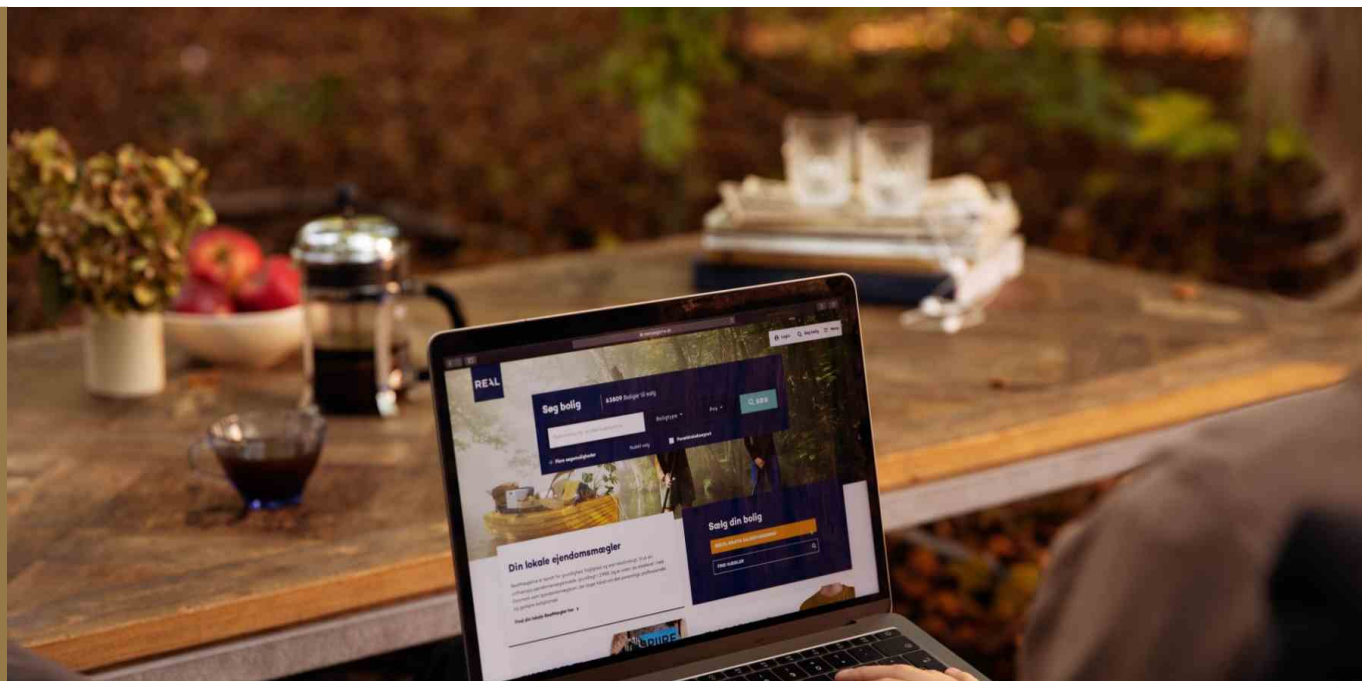
Guldkøber[®]

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