

Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**75**
Kontant	**1.625.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.309**	Grund m^2	**501**
Byggeår/ombygget	**1977/2014**		

Sagsnr. **478242**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000
Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309
Dato: 20.11.2026



Lyst og venligt sommerhus beliggende i hjertet af Bork Havn.

Der er sket en enorm udvikling af "Stærekasserne" ved Bork Havn de seneste tyve år. Fra at være holdt i brunlige og grå nuancer fremstår husene i dag i meget mere moderne stil og med en større grad af valgfrihed for den enkelte husejer end tidligere.

Huset her på Vester Fælled 49 er et godt eksemper herpå. Huset er nemlig blevet totalrenoveret og fremstår lyst og lækkert - lige klar til indflytning. Der er hvidmalede vægge og rustiktektlofter, ligesom gulve samt badeværelse og køkkenet, tag (2015) og udhæng er udskiftet. Endvidere er der en skøn tagetage med dejlig opholdsafdeling.

Huset er meget velbeliggende på forholdsvis "privat" grund, med egen baghave, hvorfra der er direkte stiadgang mod havnen og byområdet.

Indretning: Indgang via gavl til entré, pænt badeværelse, værelse med to enkelt senge, dejlig opholdsafdeling med trappe til tagetagen. Køkkenet med de hvide elementer ligger i åben forbindelse til spisepladsen, og der er herfra adgang til terrassen og haven. Brændeovnen (4 år gammel) er velplaceret midt i rummet nedenunder, ligesom der er to år gammel varmepumpe.. Desuden er der et dejligt soveværelse med dobbeltseng i stueplanet.

Tagetagen indeholder en dejlig opholdsstue samt et disponibelt rum/værelse. Fra stuen er der adgang til svalegang.

Huset har udhus samt dejligt overdækket terrasseparti, der vil forlænge sommeraftenerne betragteligt. Desuden er der dejlige træterrasseforhold.

Der er udlejningsaftale via Feriepartner, Bork Havn. Esmark overtager huset fra september 2026.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026

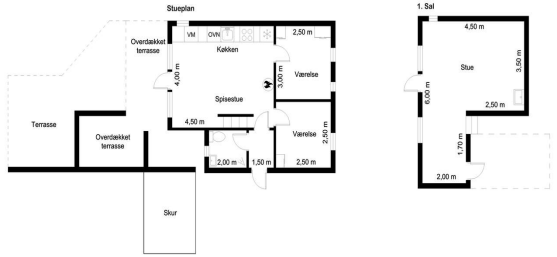












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	20ml Nr. Bork By, Nr. Bork
BFE-nr.:	4473904
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1977/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.023.000
Grundværdi:	288.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	818.400
Grundlag for grundskyld:	230.400

Arealer**

Grundareal:	501 m²
Boligareal i alt:	75 m²
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	22 m²
Udhus:	5 m²
Carport:	13 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.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.01.1978 - Dok om udstykningsplan
- Nr. 2: 09.06.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 10.01.1991 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug 25.05.1999 lyst påtegning Vedr evt 39AT

Planer
Kommuneplan 03so009 - Sommerhusområde i Bork Havn
Lokalplan (655)Lokalplan 40 - Fjordvej, Bork Havn

Spildevandsplan:
Kloakopland - BO07. Jf. ejendomsdatarapporten er området separatkloakeret. Der er ikke planlagt ændring af nuværende kloak forhold.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Topdanmark A/S Privat
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Endelig 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Ejendommen har modtaget den endelige offentlige 2024-vurdering. Boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) beregnes og opkræves fremadrettet på baggrund af denne vurdering.

Skovbyggelinje
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor skovbyggelinje.

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

Udlejningsaftale
Der er indgået udlejningsaftale på ejendommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 478242
Ejerudgift/md.: kr. 1.309

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.174
Grundskyld	kr.	3.779
Rottebekæmpelse	kr.	49
Renovation anslået	kr.	2.986
Husforsikring	kr.	3.000
Skorstensfejning	kr.	626
Grundejerforening Kirkehøj	kr.	1.000
Landvindingslaug Kosig	kr.	88
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.702

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.625.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
I alt	kr.	1.643.249

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.303 md. / 111.634 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.456 md. / 89.477 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vester Fælled 49, Nr Bork, 6893 Hemmet Kontantpris: kr. 1.625.000	Sagsnr.: 478242 Ejerudgift/md.: kr. 1.309	Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 650.000 Nr. 5: hovedstol kr. 224.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

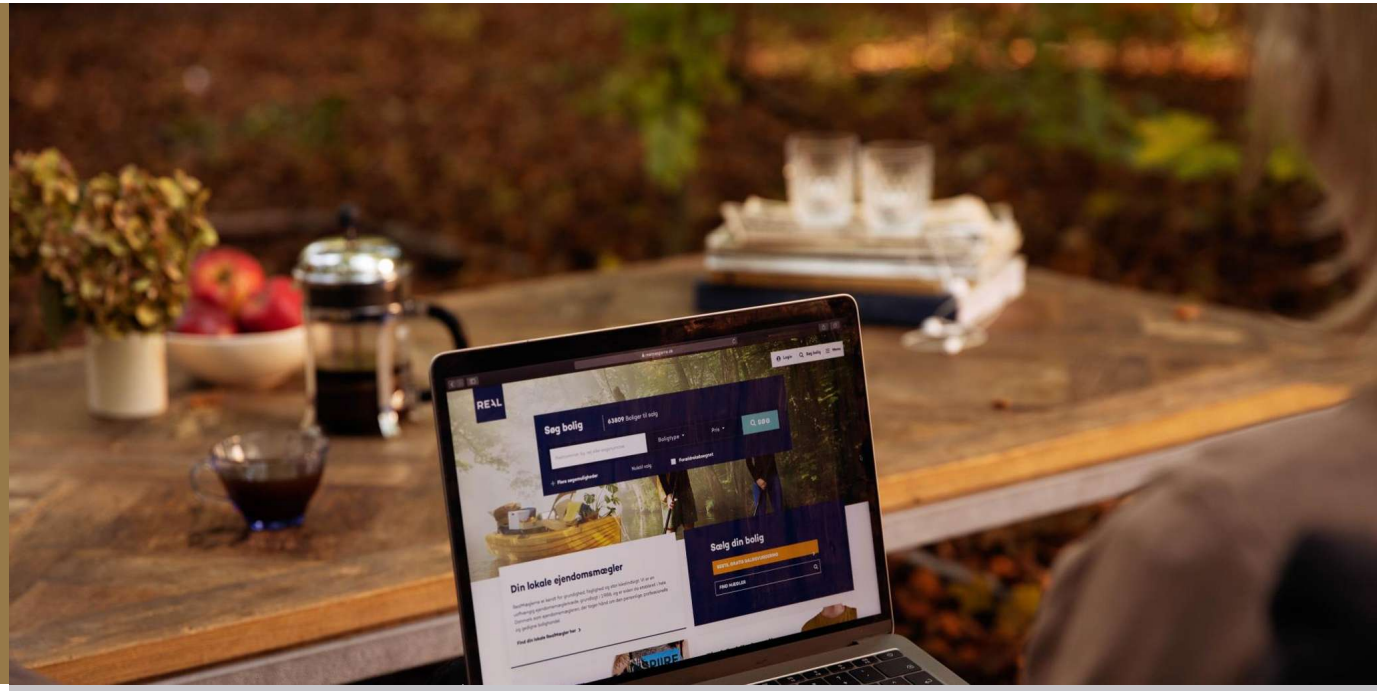
Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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