

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Nordmarken 26, Sdr Bork, 6893 Hemmet

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	87
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.522	Grund m2	1.205
Byggeår	2005		

Sagsnr. **478189**

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: Nordmarken 26, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 478189
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 05.11.2025

Beskrivelse:

På ugeneret og privat liggende grund for enden af blind vej tilbydes dette velholdte vinkelbyggede sommerhus. Huset er sortmalet og opført i gedigent tømmer og med sorte betontagsten. Fritidshuset er beliggende i den hyggelige udstykning på Nordmarken ved Bork Havn.

Indretning:

Entré med klinker m. gulvvarme. Her er husets tekniske installationer samt varmtvandsbeholderen ligeledes installeret, ligesom der her forefindes vaskemaskine og tørretumbler.

Gæstetoilet.

Indgang til køkken/alrum med spiseplads. Dejligt og hyggeligt nordvendt køkken med blå skabselementer.

Alrum og stue med loft til kip og med gennemgående klinker (m. gulvvarme) samt brændeovn.

Børneværelse med stor seng samt køje. To gode soveværelser. Der er hems over soveværelserne.

Lækkert spabadeværelse med hjørnespa, bruseniche og sauna.

Dejlig sydvendt terrasse med fliser samt et vildmarksbad.

Udlejning via Novasol. I 2024 indbragte huset til ejer 100.187 + 10.820 i forbrug. I 2025 er tallene 110.416+ 11.922.

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: Nordmarken 26, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 478189
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	14 z Obling By, Sdr. Bork
BFE-nr.:	9556556
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2005

Arealer

Grundareal udgør:	1.205 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	92 m ²
- heraf Udhus	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Overdækket areal	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.229.000 kr.
Grundværdi:	249.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	983.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	199.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.01.1991 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug 25.05.1999 lyst påtegning Vedr evt 39AT.

Lokalplan

Sommerhusområde øst for Falenvej i Falen.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - 2037.

Spildevandsplan

Kloakopland - BO01. Eksisterende kloakering for området er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand). Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakering.

N

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 inklusive havemøbler medfølger i sommerhuset, bortset fra følgende: Gasgrill samt tilhørende gasflaske, 3 trallebænke, cykler samt diverse rengøringsartikler i skuret, , ting i sauna samt i det aflåste skab i køkkenet og børneværelset, playstaytion, de personlige dyner og puder (der er i skabene dyner og puder til brug for gæster), brænde foran køkkenvinduet, lille billede under varmepumpen,

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nordmarken 26, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 478189
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstids punktet 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.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor skovbyggelinje.



Adresse: Nordmarken 26, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 478189
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.014	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.476	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	3.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.825			
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	1.713.803
Skorstensfejning	kr.	602			
Landvindingslaget Kosig	kr.	221			
Grøfter/dræn	kr.	75			
Rottebekæmpelse	kr.	33			
Ejerudgift i alt 1 år		18.265			

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 9.065 md./ 108.774 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.338 md./ 88.061 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 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: 04.11.2025
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: Nordmarken 26, Sdr Bork, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 478189
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 05.11.2025

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	669.315	669.315	675.895	DKK	2,31	37.390	28,25	3,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Kosig Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

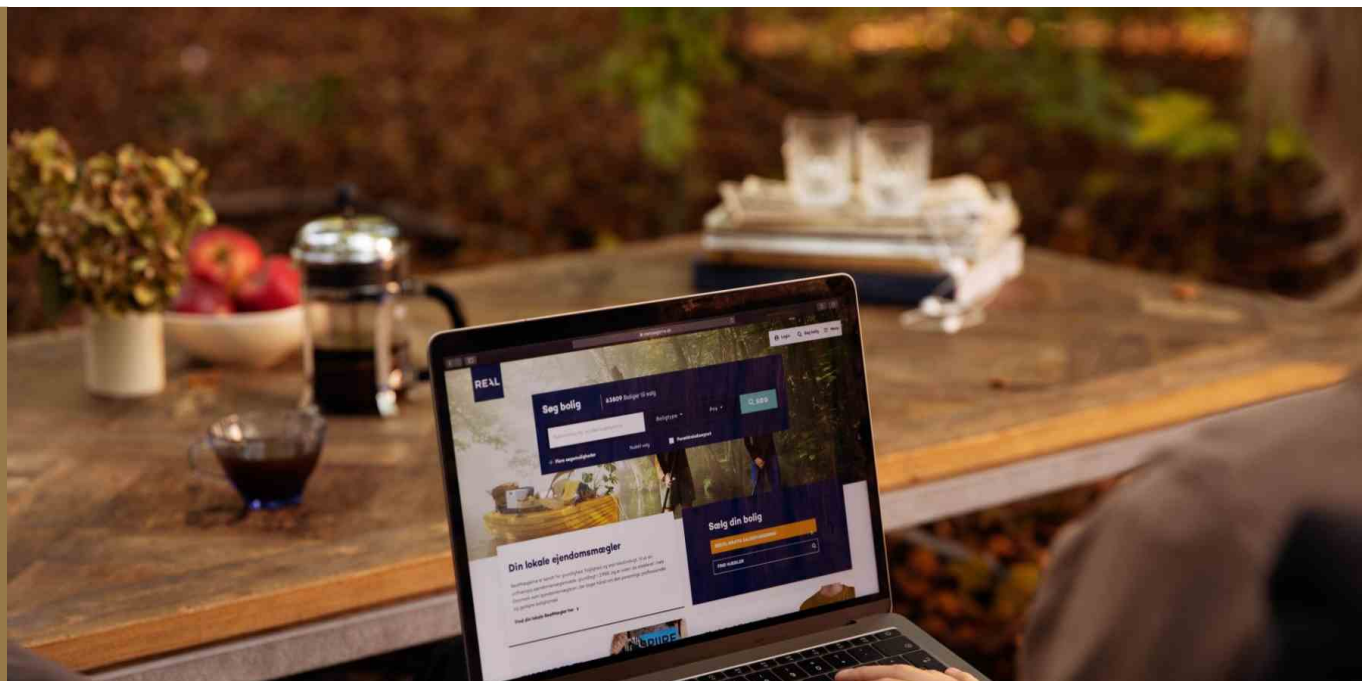
Guldkøber[®]

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