



REAL

Vester Fælled 142, Bork Havn, F2

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	44
Kontantpris	495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.571	Grund m2	72
Byggear	1979		

Sagsnr. **47895**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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: Vester Fælled 142, Bork Havn, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47895
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Denne velindrettede lejlighed er beliggende ved Bork Havn tæt på centerfaciliteter med blandt andet svimmingpool. Lejligheden er opført i brune mursten med betontagsten og har plastvinduer og -døre.

Der er adgang til lejligheden fra den delvist lukkede terrasse. Herfra er der adgang til stuen, hvor der er synlige loftsbjælker. Stuen ligger i åben forbindelse til køkkenet. Badeværelse med bruseniche. Der er desuden et soveværelse med to enkelt senge i stueplan. På tagetagen er der fire sovepladser.

Huset er tilmeldt udlejning og indbringer årligt cirka 30.000 til ejeren.

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: Vester Fælled 142, Bork Havn, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47895
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 27.01.2026



Adresse: Vester Fælled 142, Bork Havn, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47895
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	20 00 Nr. Bork By, Nr. Bork
BFE-nr.:	7941673
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	485.000 kr.
Grundværdi:	206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	388.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	164.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	72 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	33 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	11 m ²
Boligareal i alt:	44 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.01.1991 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug.
Nr. 2 lyst d. 29.03.1996 - Dok om grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 12.12.1996 - Dok om grundejerforening mv.

Lokalplan

Lokalplan nr. 40.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - 2033

Spildevandsplan

Kloakopland - BO07 - Eksisterende kloaktype jf. ejendomsdatarapporten er
separatkloakering.

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, 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: Vester Fælled 142, Bork Havn, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47895
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Ladestander

Sælger oplyser, at ladestanderen på ejendommen ikke medfølger i handlen.

Skovbyggelinjer

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et område med skovbyggelinjer.



Adresse: Vester Fælled 142, Bork Havn, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47895
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.979	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld 2026 jf. ois.dk	kr.	2.703	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Rottebekæmpelse 2024, anslået	kr.	5	I alt	kr.	499.850
Vedligehold, anslået	kr.	1.200			
Ejendoms og løsøre forsikring, anslået	kr.	969			
Renovation 2024, anslået	kr.	1.066			
Grundejerforening, anslået	kr.	22.936			
Ejerudgift i alt 1 år		30.857			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.752 md./ 33.029 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.238 md./ 26.861 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: 26.01.2026
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: Vester Fælled 142, Bork Havn, 6893 Hemmet
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47895
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bork Havn Feriecenter

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 15.000 i form af Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

REAL

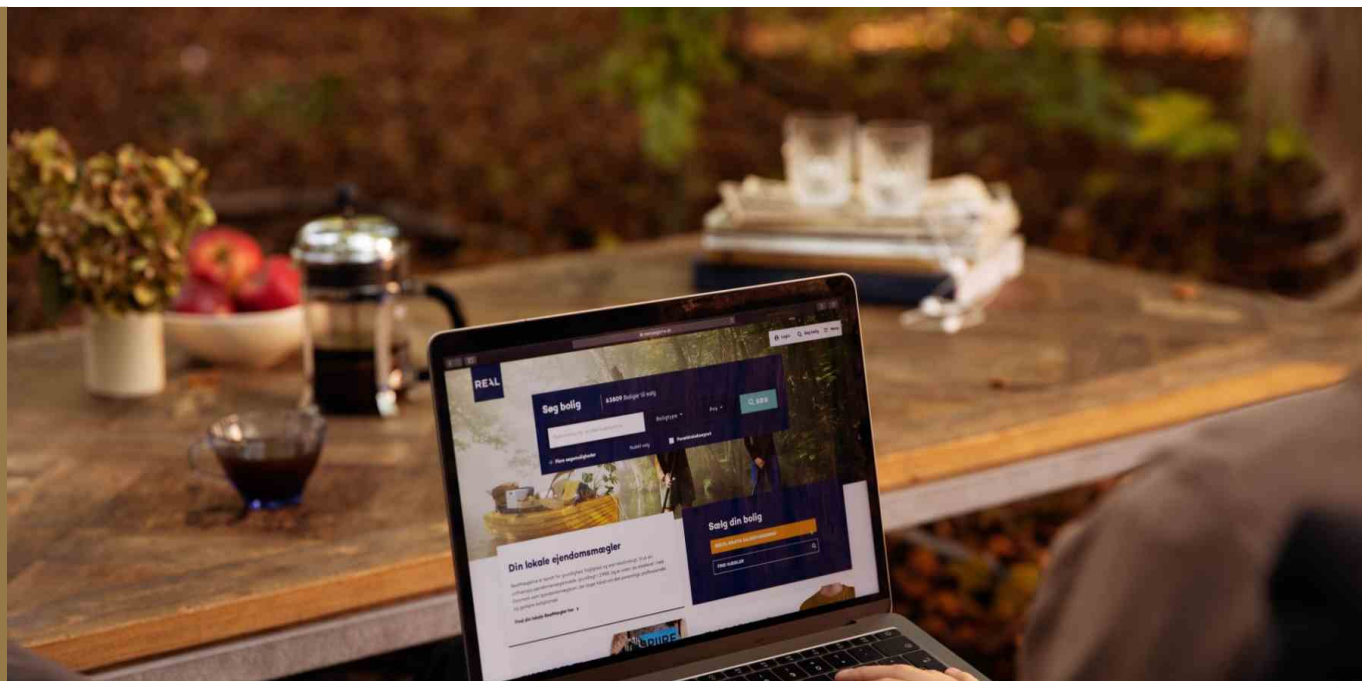
Guldkøber[®]

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