

REAL



## Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>105</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.778</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.318</b>
Byggeår	<b>1971</b>		

Sagsnr. **481-5427**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / [www.realmaeglerne.dk/holstebro](http://www.realmaeglerne.dk/holstebro)

## 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: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 05.05.2026



### Hyggeligt, charmerende og velbeliggende sommerhus

Her er der tale om et særdeles charmerende og hyggeligt sommerhus. Huset er velbeliggende, og har en central placering i det naturskønne Vedersø Klit. Her er hverken langt til Vesterhavets brusende bølger, hvor i ligeledes kan nyde de fantastiske solnedgange eller dejlige naturstier i det skovfyldte Vester Husby.

Huset fremstår med sin pæne facade og stråtag velholdt og i god stand. Oplevelsen af charme og autentisk sommerhusstemning møder I fra første færd i huset, hvor I bliver mødt af alt det der er med til at skabe rammerne om en hyggelig og skøn tid for hele familien. Efter at have oplevet den skønne natur i området, kan I ved huset ligeledes slappe af på den dejlige sydvendte terrasse, eller evt. være aktive i haven. Indenfor er der fin plads til at alle kan hygge sig med brætspil eller en god bog. Et hus der egner sig særdeles godt til eget brug og udlejning.

Huset er i stueplan indrettet med entré. Stort soveværelse med "bryggers". Badeværelse. Køkken i åben forbindelse til hyggelig stue med brændeovn og udgang til terrasse. På 1. sal er der repos, samt 3 gode værelser. Der er tilhørende udhus.

Huset er tilmeldt udlejning.

### 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.

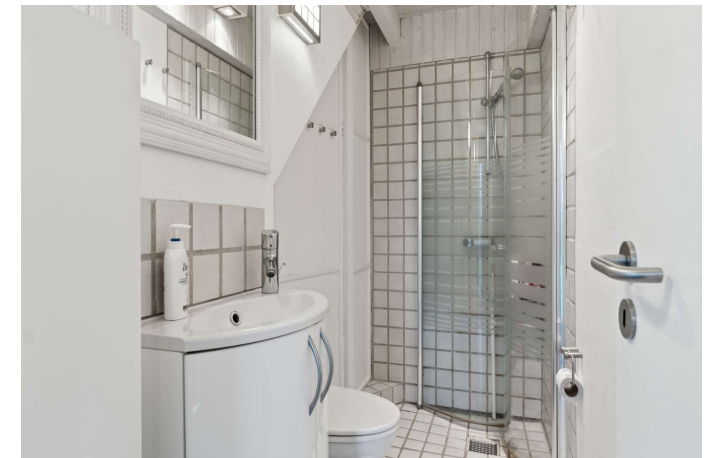
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

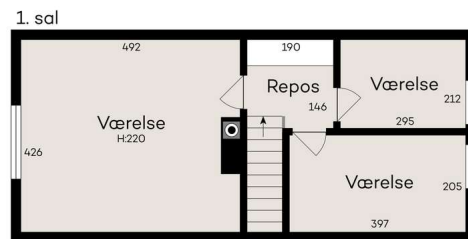
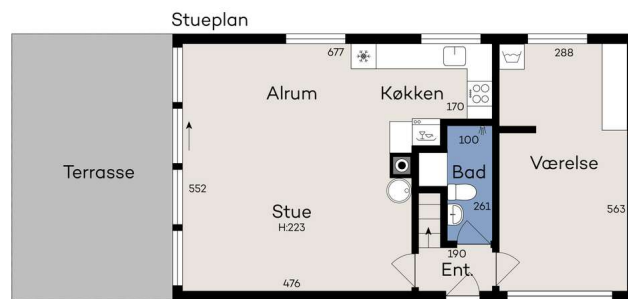
Dato: 05.05.2026



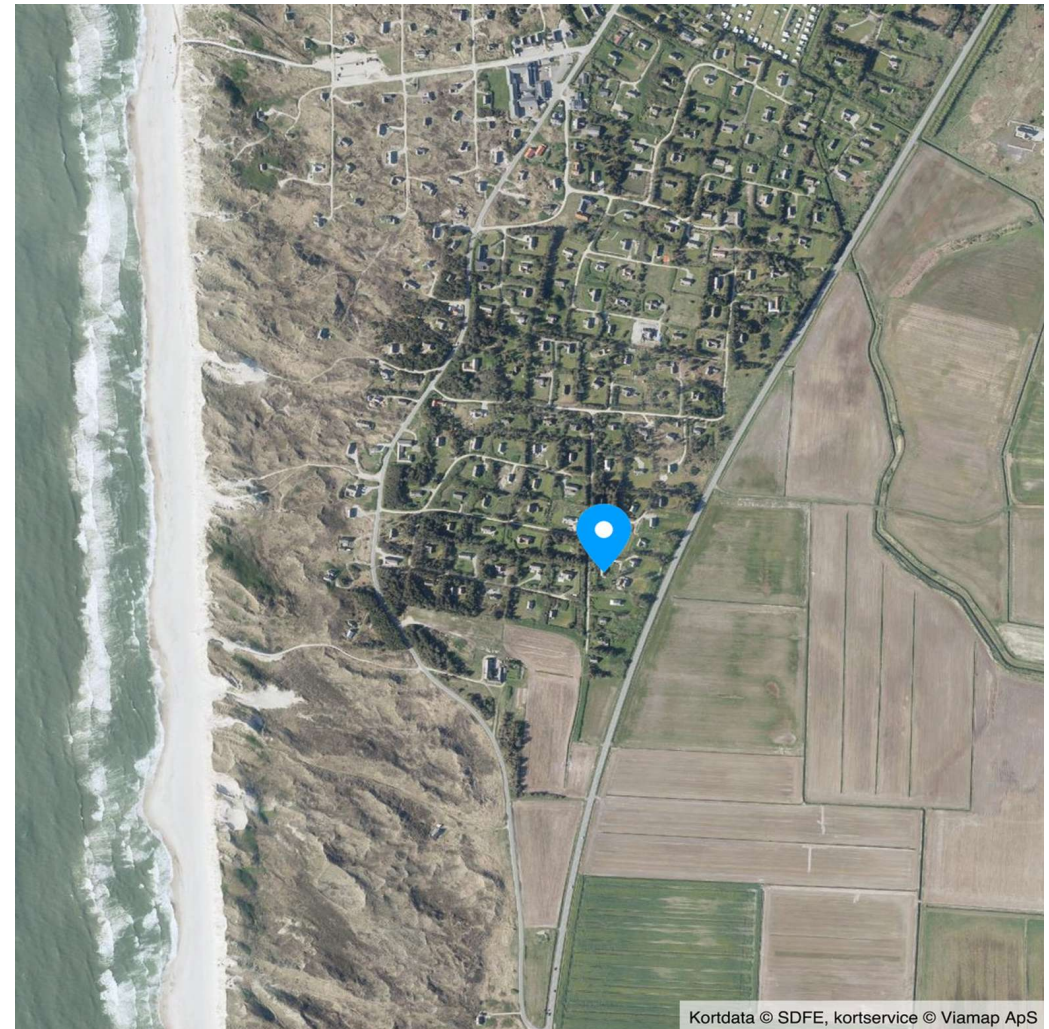
Adresse: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Ringkøbing-Skjern  
Matr.nr.: 35e Hovedejerlavet, Vedersø  
BFE-nr.: 4428224  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.169.000  
Grundværdi: 287.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 935.200  
Grundlag for grundskyld: 229.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.318 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 729 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 105 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.09.1927 - Vedtægter for dige og/eller pumpelaug -
- Nr. 2: 27.06.1959 - Afvandingskommissionskendelse
- Nr. 3: 21.02.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.02.1989 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv

**Planer**

Kommuneplan 51so009 - Sommerhusområde i Vedersø  
Lokalplan Lokalplan 04.023 - Eksisterende sommerhusområde i Vedersø Klit

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 er der aftalt følgende undtagelser: Indbo medfølger bortset fra enkelte personlige effekter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.770	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.765	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.403	I alt	kr.	1.304.650
Skorstensfejning	kr.	602	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	300			
Rottebekæmpelse	kr.	28			
Landvindindslaget Vest Stadil Fjord	kr.	7			
Husforsikring	kr.	8.460			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.335			

**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: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 481-5427  
Ejerudgift/md.: kr. 1.778

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 793.000

Nr. 6: hovedstol kr. 74.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Vedersø Klit Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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