

REAL



Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	104
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.101	Grund m ²	2.016
Byggeår	2004		

Sagsnr. **481-5426**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / 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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 08.03.2026



Tæt på Vesterhavets brusende bølger finder I dette velholdte og velindrettede fritidshus. Huset ligger på en dejlig grund med god have, som bl.a. indbyder til aktiviteter for hele familien. Her er også rig mulighed for bare at nyde solen fra den dejlige syd-vestvendte terrasse, eller gå en tur til havet og opleve de smukke solnedgange i horisonten. Vil I gerne udforske området er der, ud over havet, naturskønne områder med gode stisystemer til gå/løbe/cykelture i Vester Husby.

Selve huset, opført i mursten med stråtag, rummer pænt køkken med spiseplads. Herfra er der udgang til den gode terrasse. God opholdsstue med brændeovn og ligeledes med udgang til terrassen. 3 gode værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til badeværelse. Ekstra badeværelse med sauna, spa og vaskesøjle. Entré med varmepumpe. Der er tilhørende integreret udhus med plads til bl.a. grill, haveredskaber mv. Et rigtig godt hus, som er velegnet til såvel eget brug som udlejning.

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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

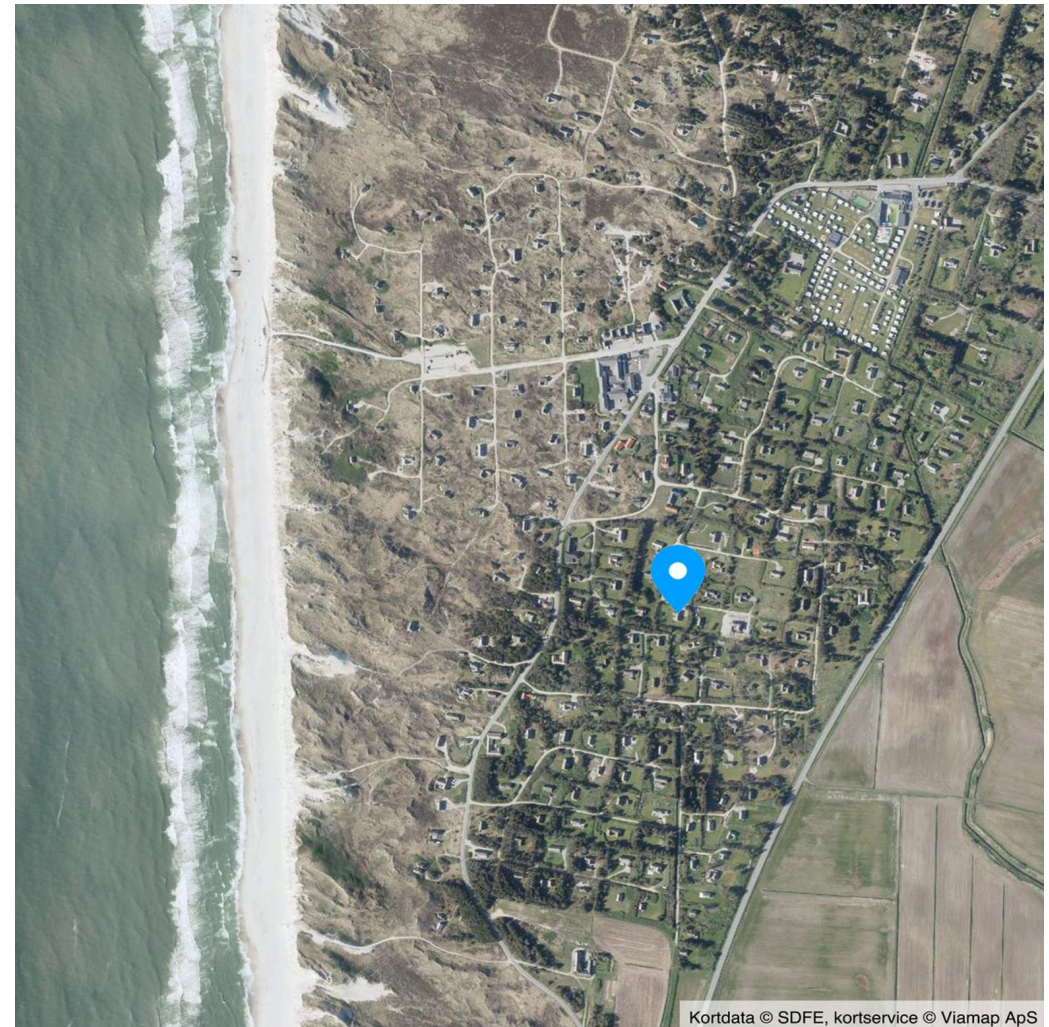
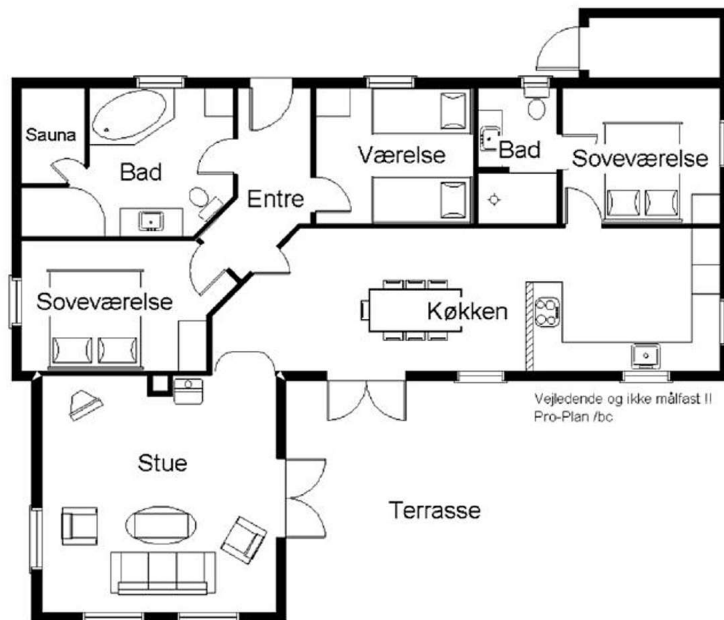
Dato: 08.03.2026



Adresse: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 08.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 08.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	66m Hovedejerlavet, Vedersø
BFE-nr.:	4428391
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.971.000
Grundværdi:	461.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.576.800
Grundlag for grundskyld:	368.800

Arealer**

Grundareal:	2.016 m ²
- heraf vej	144 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²

Øvrige arealer:

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 18.11.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.01.1977 - Dok om sommerhus mv
- Nr. 3: 22.12.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 22.12.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 21.06.1978 - Dok om færdselsret mv, forbud mod campingplads
- Nr. 6: 16.11.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger 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 X 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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 08.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 08.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.042	Kontantpris	kr. 2.195.000
Grundskyld	kr.	6.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.050
Renovation	kr.	3.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Skorstensfejning	kr.	576	I alt	kr. 2.216.050
Grundejerforening	kr.	300	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	16		
Husforsikring	kr.	6.520		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.216		

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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.101

Dato: 08.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Vedersø Klit Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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