

REAL



Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	112
Kontant	4.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.918	Grund m ²	4.234
Byggeår	1981		

Sagsnr. **72400050**

RealMæglerne Bramming ApS

Jernbanegade 4 / 6740 Bramming / Tlf. +45 75159702 / www.realmaeglerne.dk/bramming

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: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

Dato: 13.08.2026



Naturskønt sommerhus på stor grund i Blåvand

På Per Knolds Vej 34 venter et skønt sommerhus på 112 m², smukt placeret på en imponerende 4.234 m² stor grund midt i Blåvands karakteristiske og naturrige omgivelser. Her får I fred, luft omkring jer og rig mulighed for at opleve områdets rige dyreliv helt tæt på – endda direkte fra husets lyse køkken/alrum.

Sommerhuset byder på en indbydende og hyggelig indretning med seks gode sovepladser, så der er fin plads til både familie og gæster. Det lyse køkken/alrum danner et naturligt samlingspunkt i huset, mens den rummelige opholdsstue indbyder til afslappende stunder efter en lang dag ved Vesterhavet. Hertil kommer et pænt badeværelse.

Udendørslivet har særdeles gode betingelser. Den store træterrasse giver masser af plads til solbadning, hyggelige måltider og lange sommerdage under åben himmel. Den store naturgrund skaber en skøn fornemmelse af privatliv og giver samtidig mulighed for at følge Blåvands dyreliv på nærmeste hold.

Som en ekstra kvalitet finder I et godt anneks med store vinduespartier. Her kan sommerens hyggelige aftener forlænges, og anneksket giver samtidig mulighed for at nyde de naturskønne omgivelser, når temperaturen falder i årets køligere måneder.

Per Knolds Vej 34 er kort sagt et dejligt fristed for jer, der drømmer om et sommerhus med masser af plads, skøn natur og den helt særlige stemning, som Blåvand er kendt for.

Sommerhuset tilbyder desuden en hæderlig lejeindtægt gennem Esmark Blåvand, hvilket gør ejendommen interessant både som privat feriebolig og for køberen, der ønsker mulighed for løbende udlejning.

Et skønt sommerhus, hvor natur, afslapning og ægte vestkyststemning går hånd i hånd.

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: Alexander Oxholm Skærbæk

Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

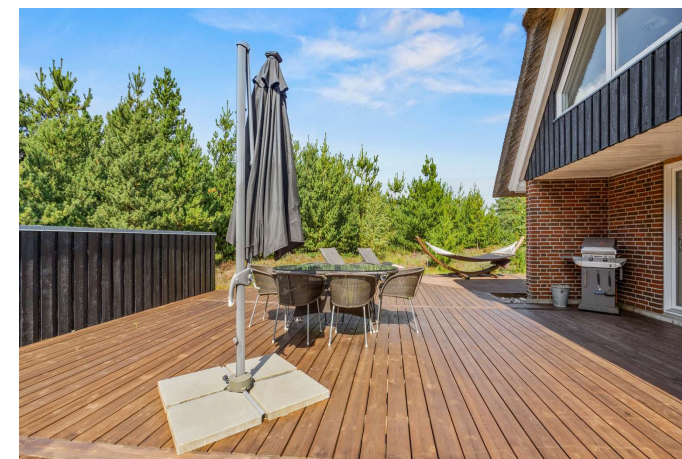
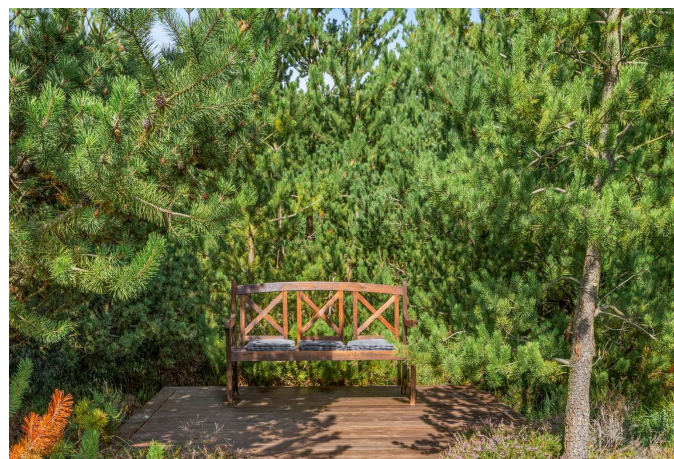
Dato: 13.08.2026



Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

Dato: 13.08.2026

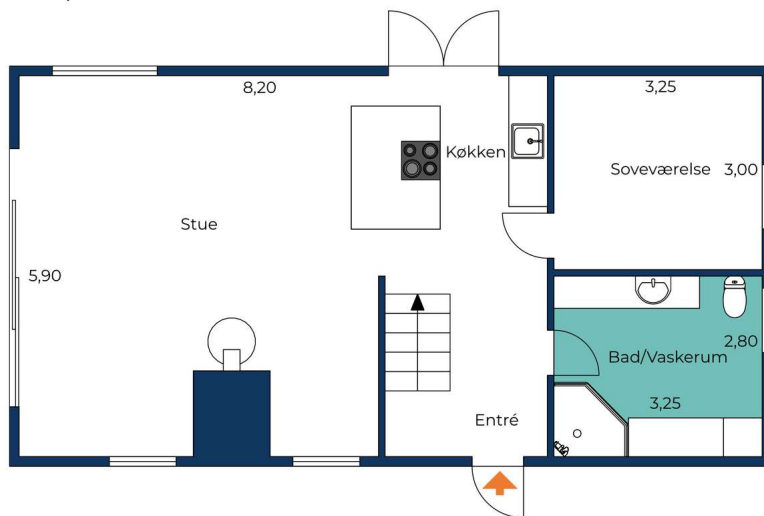


Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

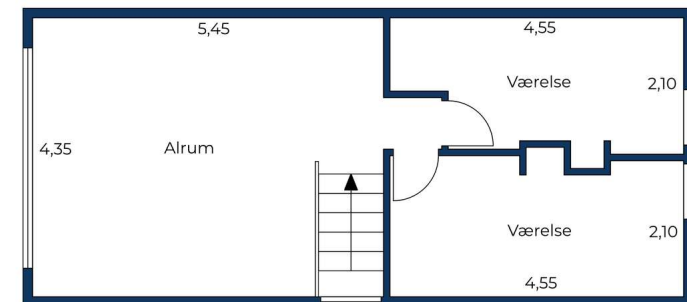
Dato: 13.08.2026

Stueplan



REAL

Første sal



REAL



Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Varde
Matr.nr.: 12al Vandflod By, Oksby
BFE-nr.: 5101369
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1981

Arealer**

Grundareal: 4.234 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Carport: 26 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.201.000
Grundværdi: 1.650.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.560.800
Grundlag for grundskyld: 1.320.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.08.1979 - Lokalplan nr. 02.002.78

Planer

Kommuneplan 05.01.S01 - 05.01.S01
Lokalplan 05.01.L13 - 05.01.L13 - Sommerhuse i den vestlige del af Blåvand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikroovn, Køle/fryseskab, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte møbler, lamper og nogle småting medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikkring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Policenr.: 130347789

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 salgsoptillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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.

BBR-afvigelser

'Anneks' er ikke godkendt eller registreret korrekt på BBR



Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.060	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	23.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	1.919	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Grundejerforening, ansl.	kr.	500	I alt	kr.	4.631.950
Kommunal ejendomsbidrag (skorstensfejning+vedl. privat/fælles- vej+rottebekæmpelse)	kr.	1.238	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.932			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.013			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.532 md. / 306.379 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.460 md. / 245.526 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Per Knoldsvej 34, 6857 Blåvand
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 72400050
Ejerudgift/md.: kr. 3.918

Dato: 13.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.294.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!