



**REAL**

## Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>115</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.503</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.962</b>
Byggeår/ombygget	<b>1955/1984</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **481-5430**

**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: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 27.06.2026



### Velbeliggende midt i Vedersø Klit - tæt på Vesterhavet

Centralt i det naturskønne Vedersø Klit udbydes dette ældre, men pæne hus på 115 m<sup>2</sup>, beliggende i rolige omgivelser og uden bopælspligt - hvilket giver mulighed for fritidsbenyttelse.

Huset ligger på en dejlig naturgrund med gode læ forhold samt oplagte muligheder for udendørs aktiviteter.

Fra adressen er der under 650 meter til områdets populære badestrand, og inden for få minutters gang findes både restaurant, iskiosk og dagligvarebutik.

Planløsningen byder på en rummelig entré med god plads til fod- og overtøj samt et badeværelse med brus. Den kombinerede spisesstue og stue med brændeovn har praktisk forbindelse til det funktionelle køkken. På 1.salen findes 4 værelser - alt i alt god plads til både familie og gæster. I øvrigt henvises til plantegningen samt billedmateriale.

Et ideelt hus for den, der søger fredelige og naturrige omgivelser nær Vesterhavet, med fleksible anvendelsesmuligheder og nem adgang til lokale faciliteter.

Huset er tilmeldt udlejning gennem Klitferie, Havvvej 4, Vedersø Klit, 6990 Ulfborg - Katalognr. 1043

### 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.

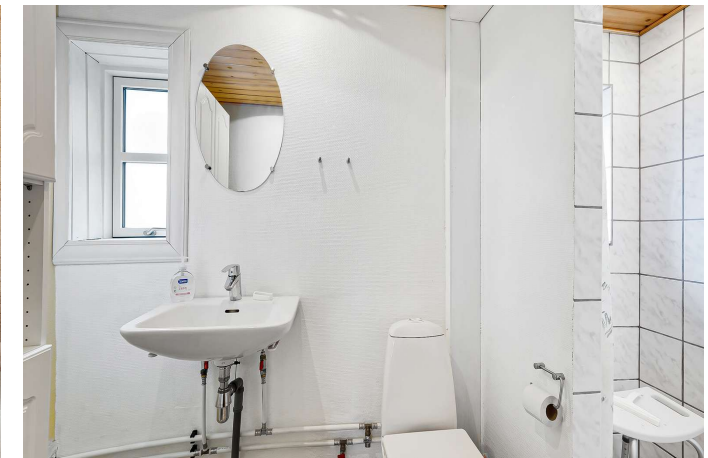
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

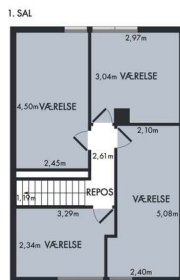
Dato: 27.06.2026



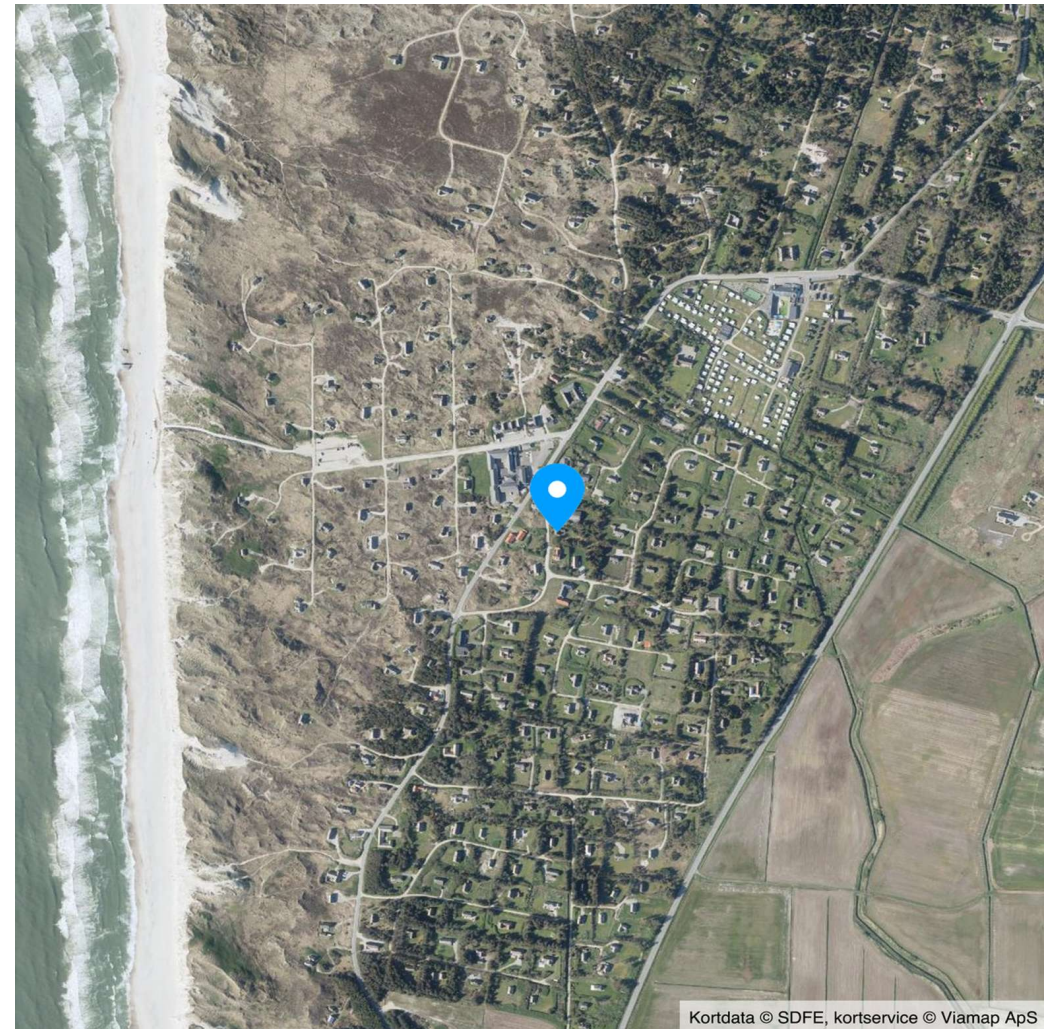
Adresse: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 27.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 27.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Ringkøbing-Skjern  
Matr.nr.: 54g Hovedejerlavet, Vedersø  
BFE-nr.: 4428264  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1955/1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 532.000  
Grundværdi: 585.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 425.600  
Grundlag for grundskyld: 468.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.962 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 115 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Udhus: 9 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 12.07.1968 - 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):

Samtlige hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 27.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S  
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.700 Forbrug: kWh  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke D

Adresse: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 27.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.171	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	7.675	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.685	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Skorstensfejning	kr.	851	I alt	kr.	1.110.572
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.	58			
Husforsikring estimeret	kr.	4.300			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.039			

**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: Bankvej 2B, Vedersø, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 481-5430  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 27.06.2026

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. 168.000

**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