

REAL



Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	105
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.778	Grund m2	2.318
Byggear	1971		

Sagsnr. **481-5427**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <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 salgsopstillings 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: 31.01.2026



Beskrivelse:

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: 31.01.2026



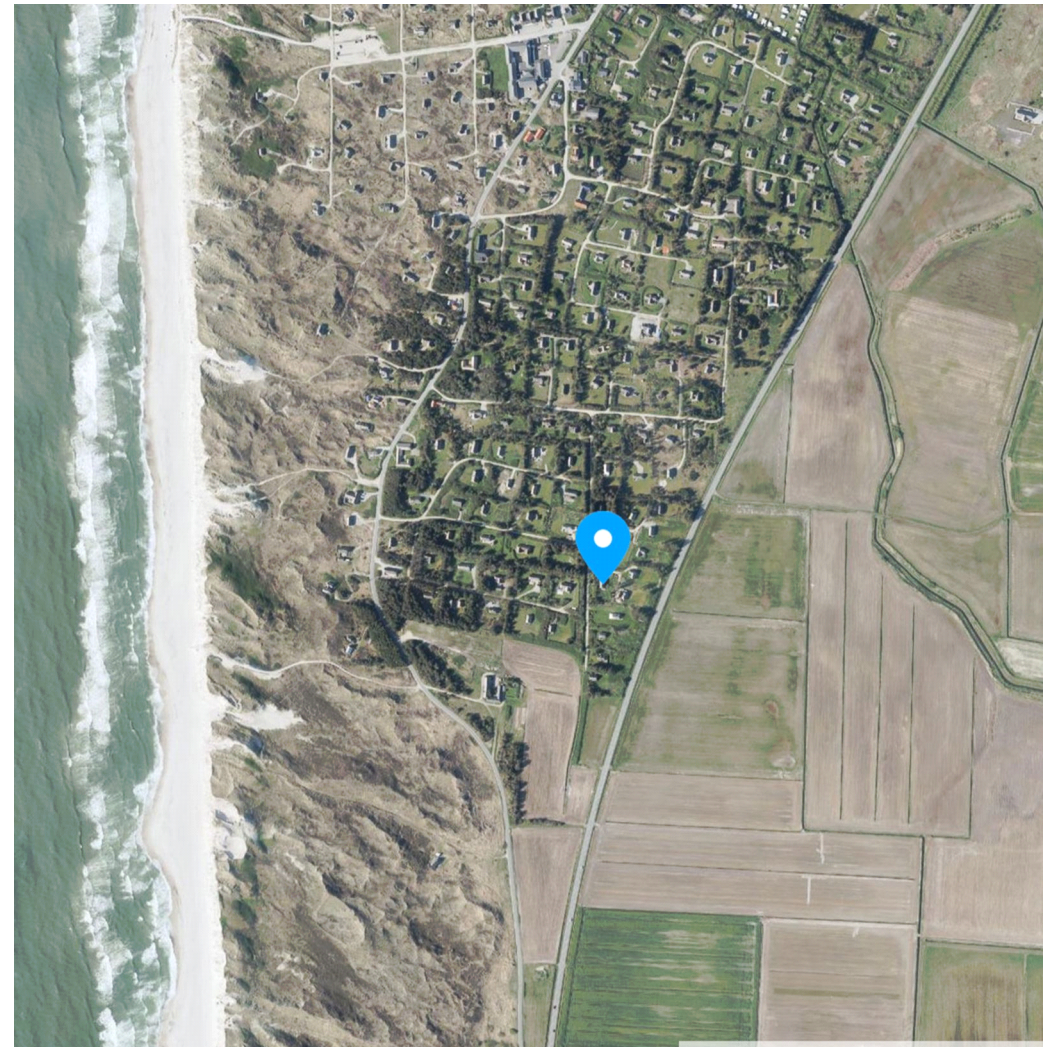
Adresse: Knakvej 16, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	35 e Hovedejerlavet, Vedersø
BFE-nr.:	4428224
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	2.318 m ²
- heraf vej	729 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	60 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	45 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1927 lbnr. 934673-58 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpelaug Filnavn: 58_A_432
Nr. 2 lyst d. 27.06.1959 lbnr. 934674-58 Tillægstekst Afvandingskommissionskendelse Filnavn: 58_A_432
Nr. 3 lyst d. 21.02.1969 lbnr. 934675-58 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 58_A_432
Nr. 4 lyst d. 07.02.1989 lbnr. 934676-58 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv

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: 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: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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

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

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: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.770	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	8.460	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.403		kr.	1.312.050
Grundejerforening	kr.	300	I alt		
Skorstensfejning	kr.	602	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	28	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Landvindindslaget Vest Stadil Fjord	kr.	7	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

21.335

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.083 md./ 84.998 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.763 md./ 69.161 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: 31.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: 31.01.2026

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:

Ingen

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: Vedersø Klit Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt.

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