

REAL



Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	104
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.078	Grund m2	2.016
Byggear	2004		

Sagsnr. **481-5426**

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

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 sydvestvendte 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, finansiell 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. 2.078

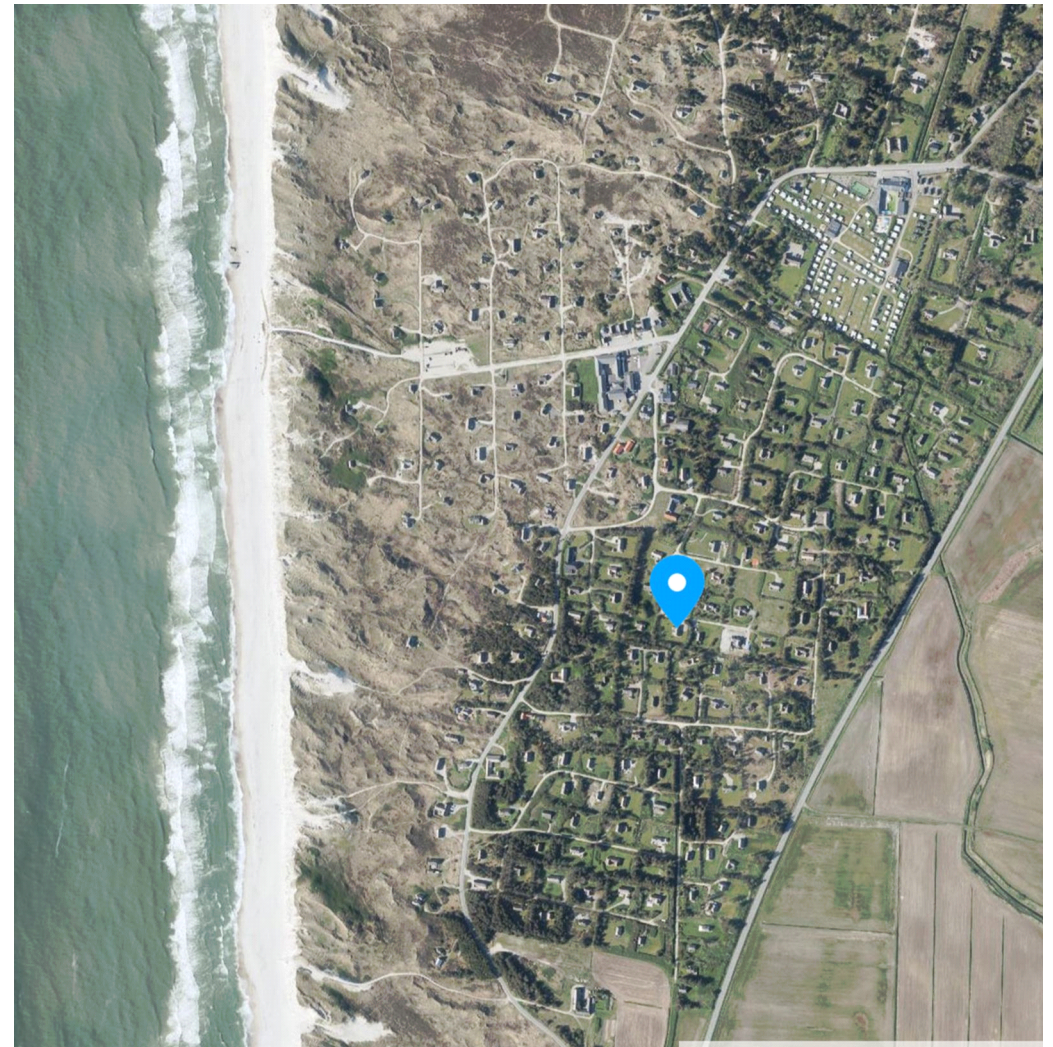
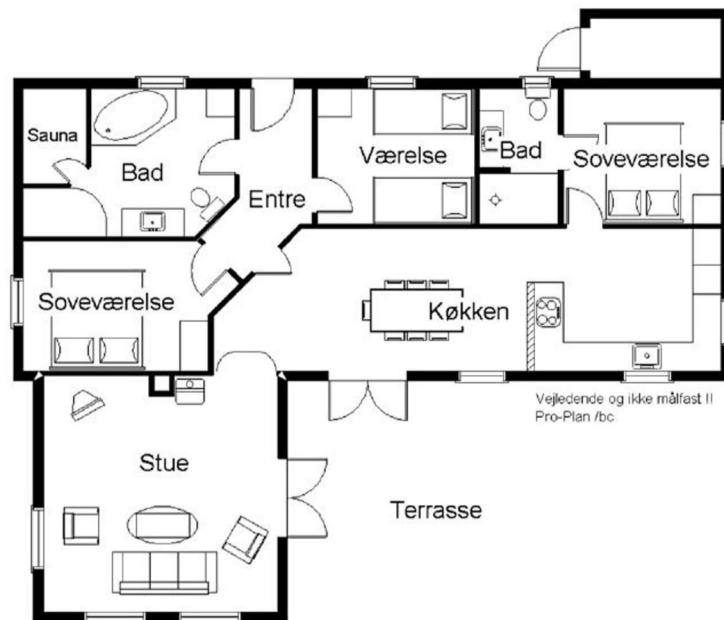
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026





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

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	2.016 m ²
- heraf vej	144 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.11.1965 lbnr. 935084-58 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 58_A_430
Nr. 2 lyst d. 27.01.1977 lbnr. 935085-58 Tillægstekst Dok om sommerhus mv Filnavn:
58_P_90
Nr. 3 lyst d. 22.12.1977 lbnr. 935086-58 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 58_E_373
Nr. 4 lyst d. 22.12.1977 lbnr. 935087-58 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 58_A_432
Nr. 5 lyst d. 21.06.1978 lbnr. 935088-58 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forbud
mod campingplads Filnavn: 58_E_373
Nr. 6 lyst d. 16.11.1995 lbnr. 935090-58 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger 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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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 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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.042	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.764	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	6.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.714			
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	2.216.050
Skorstensfejning	kr.	576			
Rottebekæmpelse	kr.	16			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

24.932

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.953 md./ 143.441 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.728 md./ 116.731 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: Sortebærvej 20, Vedersø, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5426
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

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: Ja

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