

REAL



Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	64
Kontant	1.935.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.812	Grund m ²	2.743
Byggeår/ombygget	1952/1972		

Sagsnr. **478237**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026



Ældre sommerhus beliggende på Redningsvejen lige op til skoven

Redningsvejen er nok områdets mest ikoniske vej. Her finder man huse med hver sit særpræg og sin helt egen historie. I bunden af Redningsvejen - godt tilbagetrukket fra de øvrige huse og i ly for den til tider stride vestenvind ligger dette ældre sommerhus, som er pudset og kalket og med fladt, skrånende tag med pap. Huset er beliggende på den sidste parcel lige inden skoven, hvor der går stier mod Hattebjerg og helt til Gammelgab. En ganske unik beliggenhed.

Der er tale om et ældre, noget spartansk, men dog enormt hyggeligt og rustikt hus med masser af sommerhuspræg, karakter og charme. Huset er arkitekttegnet og er i princippet delt i to afdelinger. Man har adgang til entré med murstensgulv. Herfra videre adgang til et lille badeværelse samt et soveværelse.

Der er en forholdsvis stor opholdsstue med brændeovn, et selvstændigt sommerhuskøkken samt et kammer med to køjepladser.

Huset er tilmeldt udlejning via Novasol.

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: Erling Nielsen, R478



Adresse: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026





Adresse: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026



Adresse: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026



Adresse: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026

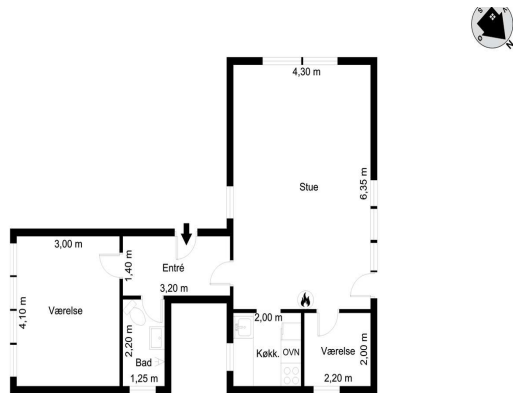




Adresse: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026



Adresse: Redningsvejen 99, Nyminddegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Varde
Matr.nr.: 8x Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.: 5097578
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1952/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.324.000
Grundværdi: 567.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.059.200
Grundlag for grundskyld: 453.600

Arealer**

Grundareal: 2.743 m²
- heraf vej 4 m²
Boligareal i alt: 64 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 6 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.06.1992 - Dok om benyttelse, forkøbsret, forbud mod pantsætning mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 13.01.S01 - 13.01.S01
Lokalplan 116 - bolig- og sommerhusområde i Nyminddegab

Ingen gældende spildevandsplaner jf. ejendomsdatarapporten.

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 er der aftalt følgende undtagelser: Visse dele af keramikken og nogle af malerierne medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Redningsvejen 99, Nyminddegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger her til.

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.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor skovbyggelinje.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur (hede) på ejendommen.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Redningsvejen 99, Nyminddegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.402	Kontantpris	kr.	1.935.000
Grundskyld	kr.	8.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Rottebekæmpelse 2026	kr.	92	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning 2026	kr.	441	I alt	kr.	1.955.550
Renovation aconto 2026	kr.	3.783			
Husforsikring, anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.746			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.743 md. / 128.920 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.609 md. / 103.303 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: 01.06.2026

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: Redningsvejen 99, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.935.000

Sagsnr.: 478237
Ejerudgift/md.: kr. 1.812

Dato: 17.06.2026

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. 3.000

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