

REAL



## Redningsvejen 41A, Nymindesvej, 6830 Nørre Nebel

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>92</b>    |
| Kontantpris      | <b>2.095.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.424</b>         | Grund m2    | <b>1.232</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1850/1910</b>     | Energimærke | <b>G</b>     |

Sagsnr. **478179**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / [www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://www.realmaeglerne.dk/norrenebel)

## Salgsopstilling

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby  
CVR-nr. 44026384  
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel  
Tlf. 28745283 / 6830@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://www.realmaeglerne.dk/norrenebel)

REAL

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: Redningsvejen 41A, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 478179  
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 09.01.2026



### Beskrivelse:

Nu sælges en af Nymindegabs mest ikoniske ejendomme: Bådsmændshuset på Redningsvejen i Nymindegab har siden midten af 1800-tallet været omdrejningspunktet for kunstmiljøet i Nymindegab. Her får du udsigt og åbne vidder i den smukkeste og mest særegne natur på vestkysten.

Nymindegab har med sin helt fantastiske placering i bunden af Ringkøbing fjord sin helt egen kulturhistorie, og netop det særlige lys, som kommer ind fra både fjord og hav tiltrak allerede tilbage i begyndelsen af 1900-tallet mange af de såkaldte Nymindegabmalere.

Huset er helt oprindeligt tilbage i 1850 bygget som et fiskerhus, der blev bygget "på langs" og med den smalle ende beliggende ud mod den vindblæste vestside. De små sprossevinduer er helt karakteristiske for såvel tiden som for husene på Redningsvejen.

Da maleren Oscar Matthiesen imidlertid senere købte huset, ændrede behovet sig, og han lod omkring 1910 et atelier bygge, der krævede noget mere lys, hvilket tydeligt ses på det noget større vinduesparti i tilbygningen. Man aner ham faktisk næsten stadig stående i det let forhøjede rum foran sit staffli og spejdende ud i horisonten.

Ejendommen er ikke så sådan hverken fredet eller bevaringsværdig, men gode mennesker, som keredede sig om kulturarven på vejen satte sig sammen og underskrev i netop Bådsmændshuset en bevarende lokalplan for området. Denne lokalplan er siden blevet tilrettet af Varde Kommune, men er i stadig i den ånd, hvormed den i sin tid blev skrevet.

Området på Redningsvejen er nemlig et meget harmonisk og særdeles smukt område, som næppe ser sin mage andetsteds her til lands.

Bådsmændshuset trænger til en kærlig hånd i dag. Stråtaget skal skiftes, og en ny køber vil formentlig gøre en del ved huset. Sjælen er der dog stadig. Her er god loftshøjde med synlige bjælker, et lille fint køkken, et badeværelse med klinker og en

### 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

Adresse: Redningsvejen 41A, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 478179  
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 09.01.2026





Adresse: Redningsvejen 41A, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 478179  
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 09.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                                     |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                                          |
| Kommune:            | Varde                                                             |
| Matr.nr.:           | 5 fø Lønne Præstegård, Lønne                                      |
| BFE-nr.:            | 5097339                                                           |
| Zonestatus:         | Byzone                                                            |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                                        |
| Vej:                | Fælles/privat                                                     |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) |
| Varmeinstallation:  | Ovn til fast og flydende brændsel                                 |
| Opført/ombygget år: | 1850/1910                                                         |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.233.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 770.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 986.400 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 616.000 kr.   |

##### **Arealer\***

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Grundareal:                | 1.232 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej                | 321 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:          | 92 m <sup>2</sup>    |
| - heraf udnyttet tagetage: | 12 m <sup>2</sup>    |
| Øvrige arealer:            |                      |
| Udhus:                     | 20 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 16.08.1911 - Dok om færdselsret mv.

##### **Lokalplan**

Plan - bolig- og sommerhusområde i Nymindegab. Lokalplan nr. 116.  
Køber opfordres til at gennemlæse Lokalplanen grundigt.

##### **Kommuneplan**

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

##### **Spildevandsplan**

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

##### **Tilstandsrapport og elinstallationsrapport udfærdiges ikke:**

Ejendommen købes som beset uden ansvar for for sælger. Ejendommen er i særdeles dårlig stand og har stået ubeboet hen i en årrække, hvorfor potentielle købere rådgives til forinden et køb at gennemgå ejendommen med sagkyndig bistand.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Sælges med det tilhørende indbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Redningsvejen 41A, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 478179  
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 09.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej  
Forbehold: Se police.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke G.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Oplysning om foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgssopstillingen 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.

**Beskyttet natur**

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

**Sø- og åbeskyttelseslinje**

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret søbeskyttelseslinje på ejendommen.

**Konsekvensområder for tekniske anlæg**

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et konsekvensområde for tekniske anlæg.

**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats er undtaget fra reglerne i ejerskifteordningen om udskiftning/nedlæggelse, hvor der er tale om kakkellovne og lignende.



Adresse: Redningsvejen 41A, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 478179  
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|-------------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 5.031  | Kontantpris/udbetaling       | kr. | 2.095.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 10.903 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 14.450    |
| Renovation                    | kr. | 3.300  | I alt                        | kr. | 2.109.450 |
| Skorstensfejning              | kr. | 533    |                              |     |           |
| Rottebekæmpelse 2026          | kr. | 107    |                              |     |           |
| Husforsikring, sælgers præmie | kr. | 9.219  |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år         |     | 29.092 |                              |     |           |

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.265 md./ 135.181 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.198 md./ 110.373 år v/24,40%  
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: 06.01.2026  
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

**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 41A, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 478179  
Ejerudgift/md.: kr. 2.424

Dato: 09.01.2026

**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:**

**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.:** Vides ikke

# REAL

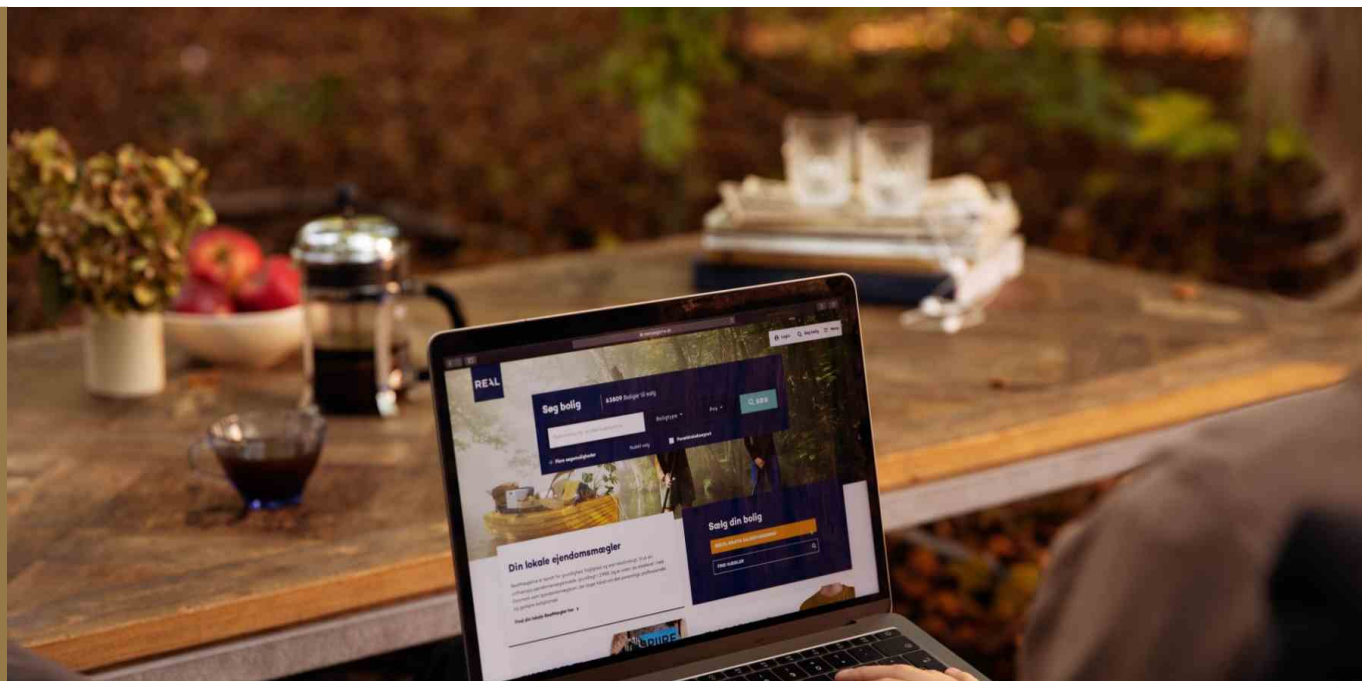
## Guldkøber<sup>®</sup>

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