



REAL



## Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>159</b>   |
| Kontant    | <b>1.248.000</b> | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.781</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.037</b> |
| Byggeår    | <b>1980</b>      | Energimærke          | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **725445**

**RealMæglerne** Esbjerg ApS

Strandbygade 45 / 6700 Esbjerg / Tlf. +45 75159702 / [www.realmaeglerne.dk/esbjerg](http://www.realmaeglerne.dk/esbjerg)

## 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: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026



### Velindrettet rækkehus i attraktive Alslev – tæt på det hele

Drømmer du om en bolig med en skøn beliggenhed tæt på indkøb, skole og grønne områder? Så er dette velholdte rækkehus i Alslev et oplagt valg. Her får du en bolig, der opfylder de flestes behov – med minimal vedligeholdelse både ude og inde.

Til boligen hører egen carport samt en mindre, hyggelig have, som er perfekt placeret med gode solforhold. Her er der rig mulighed for at nyde udelivet i rolige omgivelser.

Boligen byder på en entré med god plads til opbevaring samt vaske-/bryggersmuligheder. Herfra træder du ind i et lyst og indbydende køkken med spiseplads, som ligger i åben forbindelse med den hyggelige stue. Stuen har et stort vinduesparti, der giver et skønt lysindfald og direkte kig samt adgang til haven.

I stueplan finder du desuden et godt soveværelse med direkte adgang til badeværelset samt et ekstra værelse – ideelt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

På 1. salen får du tre store værelser samt et rummeligt repos, der skaber en perfekt børneafdeling med plads til både leg og lektier.

Her er tale om en funktionel og familievenlig bolig i et attraktivt område – klar til at danne rammen om nye minder.

Kontakt os allerede i dag på **7515902** for mere information eller for at booke en fremvisning.

### 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.

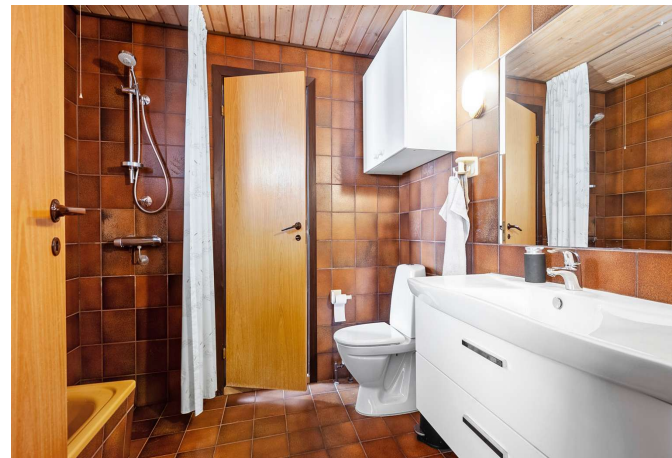
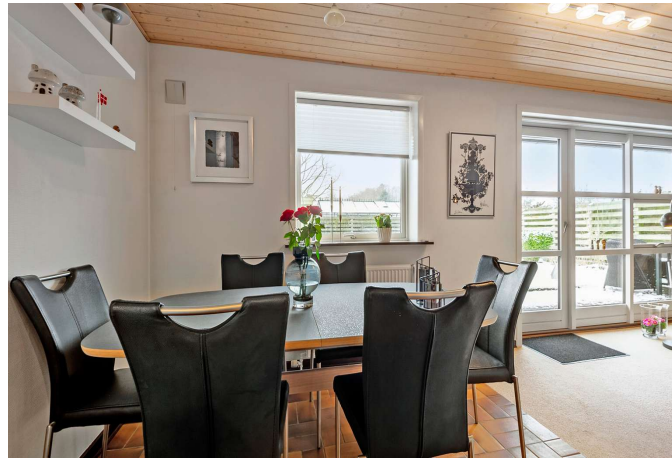
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Langvad Sørensen

Adresse: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026





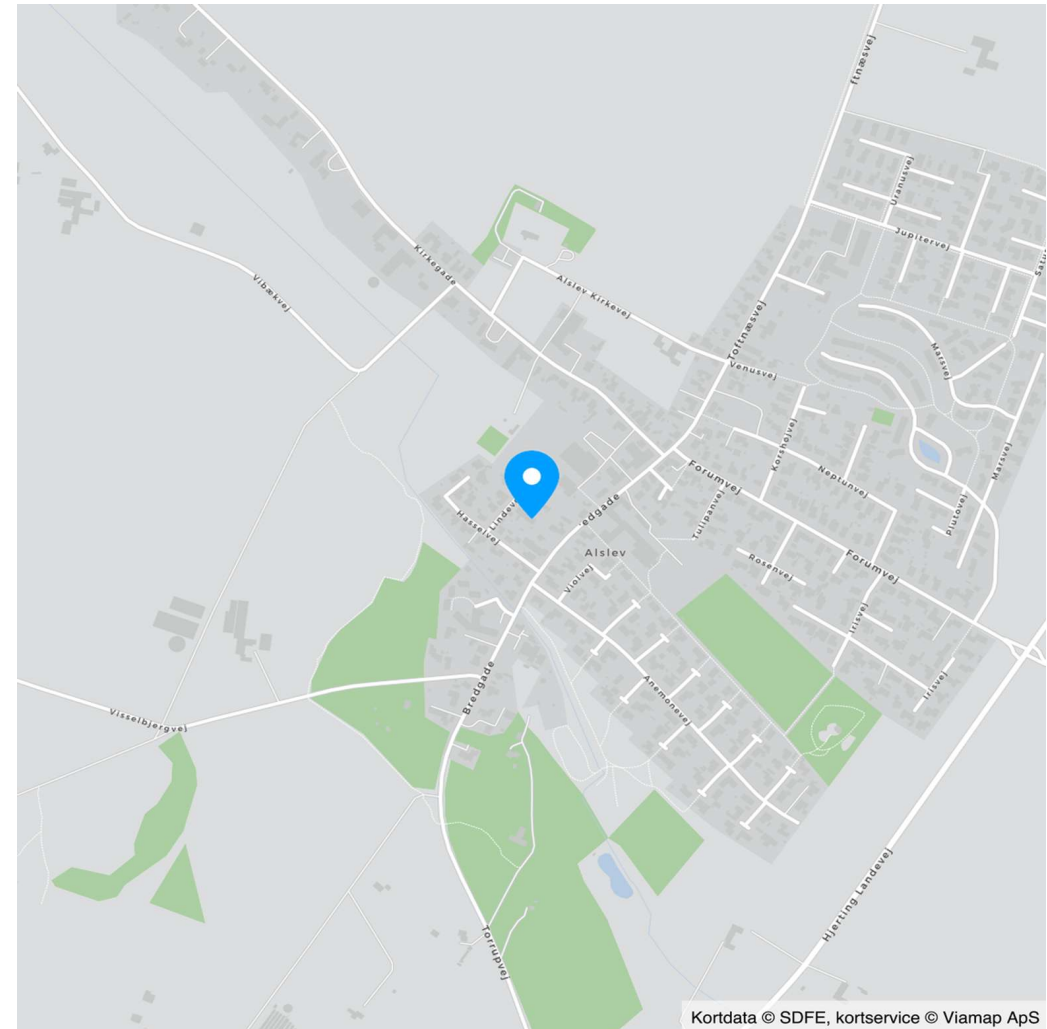
Adresse: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til:  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 11aæ Alslev By, Alslev  
BFE-nr.: 315394  
Ejerl. Nr.: 3  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.256.000  
Grundværdi: 254.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.004.800  
Grundlag for grundskyld: 203.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 164 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 157 m<sup>2</sup>  
Heraf Redskabsrum: 7 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 159 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 02.01.C01 - 02.01.C01

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen

Policenr.: 901 266 2928

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.200                      Forbrug: 11 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026

| Ejerudgift 1. år:           |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|-----------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 5.124  | Kontantpris   | kr. | 1.248.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 3.597  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 9.350     |
| Rottebekæmpelse             | kr. | 135    | Ejerskifteforsring, anslået   | kr. | 7.000     |
| Husforsikring               | kr. | 5.686  | I alt   | kr. | 1.264.350 |
| Fællesudgift ejerforeningen | kr. | 3.600  | 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. |     |           |
| Renovation                  | kr. | 3.233  |   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år      | kr. | 21.375 |   |     |           |

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 6.825 md. / 81.896 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.485 md. / 65.826 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: Lindevej 4C, Alslev, 6800 Varde  
Kontantpris: kr. 1.248.000

Sagsnr.: 725445  
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 15.06.2026

**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. 1: hovedstol kr. 417.000

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse                                 | Beløb | Pr. dato   |
|---|-------|------------|
| Der overtages ingen gæld udenfor købesummen |       | 15.06.2026 |

**Spildevandsplan:**

Ejendommen er beliggende indenfor Kommunes spildevandsplan. Ifølge ejendomsdatarapporten skal området separatkloakeres i perioden 2028 -2069 og der må forventes en udgift hertil.

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 1 / 3  
Tinglyst: 1 / 3  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Lille ejerforening:**

Ejendommen har ejerlejlighedsstatus og er en del af en lille ejerlejlighedsforening bestående af 3 rækkehuse. Der er ikke udarbejdet vedtægter, ligesom der ikke udarbejdes regnskab eller afholdes egentlig generalforsamling. Hver måned betales kr. 300,00 på en fælleskonto. Ejerforeningen har udarbejdet 'retningslinjer' for foreningen.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**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.

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.

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

**BBR-afvisninger:**

Carporten er ikke godkendt og registreret på BBR-meddelelsen.

# 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

Vi tror på, at bag alle boligsalg ligger der et præcist og skræddersyet stykke arbejde. Ingen boliger eller ejendomme er ens, derfor mener vi også at hvert salg kræver en skævhed eller vinkel der er udover standarden.

Hos RealMæglerne Esbjerg & Bramming vægter vi kvalitet og kundetilfredshed højt - Hvilket også afspejler sig i Boligsidens tilfredshedsmålinger.

Vi har mere end 25 års erfaring tilsammen - Vi er alle bosiddende i området og kender derfor hver en krog og hjørne, samt de vigtige værdier området byder på. Det syntes vi er vigtigt!