

REAL



Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	395.000	Værelser	5
Ejerudgift	788	Grund m ²	1.436
Byggeår/ombygget	1880/2004	Energimærke	D +

Sagsnr. **478135**

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: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026



Udlejningsejendom beliggende i Kvong

Gulstensejendom beliggende i Kvong by. Ejendommen tjener i dag som udlejningsejendom og rummer to lejemål, som begge er beboede. Den månedlige leje andrager hhv. 4.400 og 2.900 plus forbrug, hvilket gør, at ejendommen oppebærer en bruttolejeindtægt på kr. 87.600 årligt plus forbrug. Ejendommen sælges uden for Huseftersynsordningen, idet det antages, at den fortsætter som udlejningsejendom.

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: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

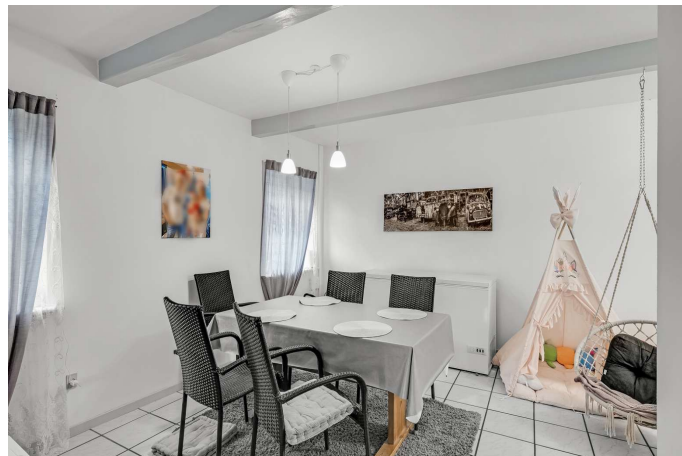
Dato: 11.05.2026



Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026





Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026



Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 3ø Kvong By, Kvong
BFE-nr.: 5095616
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1880/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 780.000
Grundværdi: 142.400
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld: 113.920

Arealer**

Grundareal: 1.436 m²
- heraf vej 255 m²
Boligareal i alt: 170 m²

Øvrige arealer:
Carport: 42 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: 03.11.1915 - Dok om ejendomsretten til Kvong Kirke mv
- Nr. 2: 24.03.1954 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 11.02.B01 - 11.02.B01

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger som udgangspunkt. Dog tilhører vaskemaskine og ovn i den ene lejlighed lejeren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.016	Kontantpris	kr.	395.000
Renovation	kr.	3.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Skorstensfejning	kr.	500	I alt	kr.	399.250
Husforsikring	kr.	3.744			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 9.460

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.212 md. / 26.546 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.778 md. / 21.330 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: 30.04.2026

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: Langgade 21A, Kvong, 6800 Varde
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478135
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 11.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 624.000

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