

REAL



Borgergade 32, 7200 Grindsted

Sagsnr. **494-7279**

RealMæglerne Erling Nielsen

Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. 75310050 / www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

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: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

BORGERGADE 32, 7200 GRINDSTED UDBYDES TIL SALG.

Centralt beliggende nyindrettet blandet bolig-/ og erhvervsejendom med nyindrettet restaurant og 1. sals lejlighed udbydes til salg / leje.
Beliggenhed på en af byens bedste pladser direkte mod Apotekertorvet med P-pladser lige ved døren.
Restauranten er velegnet som traditionelt spisested samt mindre lukkede sammenkomster,
Indretning, møblering m.v. er foretaget med bistand af professionel interiørfirma.
Alle veterinære godkendelser samt spiritusbevilling foreligger.

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: Ejendomsmægler Erling Nielsen

Adresse: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025



Adresse: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025



Adresse: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Borgergade 32, Grindsted

Adresse: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	2 e Grindsted By, Grindsted
BFE-nr.:	5138725
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1908

Arealer*

Grundareal:	866 m ²
- heraf vej	201 m ²
Erhvervsareal:	213 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	31 m ²
Garage:	36 m ²
Udhus:	32 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.03.1903 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 22.10.1907 Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 10.12.1907 Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 10.12.1907 Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 02.03.1909 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 6 lyst d. 26.03.1936 Dok om byggelinier mv Filnavn: 51_A_543
Nr. 7 lyst d. 13.04.1960 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 8 lyst d. 12.01.2000 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Filnavn: 51_R_109

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.000.000 kr.
Grundværdi:	952.600 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	256.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	786.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.089 Forbrug: 55,31 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter for erhvervsejendomme

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024.

Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning i 2024.

Adresse: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	15.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	8.321	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.925	I alt	kr.	1.614.450
Rottebekæmpelse	kr.	104			
Gebyr jordflytning	kr.	15			

Ejerudgift i alt 1 år 32.033

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.383 md./ 100.598 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.881 md./ 82.574 år v/24,89%
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 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: 05.12.2025
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: Borgergade 32, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 494-7279
Ejerudgift/md.: kr. 2.669

Dato: 05.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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

Realmæglerne i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering og økonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring. Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen