



REAL

Birksomvej 13, 7200 Grindsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.398	Grund m ²	1.006
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **494-7827**

RealMæglerne Erling Nielsen

Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026



VELDISPONERET VILLA M. 3 BØRNEVÆRELSE .

Absolut velholdt og løbende opdateret villa beliggende i Grindsteds vestlige bydel i bunden af stille villavej ved vendeplads.
Velplejede og læfulde omgivelser med stor delvis overdækket terrasse, hvor man færdes ugeneret.
Såvel den bredde indkørsel / parkering mod den rummelige carport samt flisebelagte områder er fint indpasset i omgivelser
Børnehave og skole i umiddelbar nærhed og med stiforbindelse.

Indretningen består af entre / bryggers i forb. m. køkken m. spiseplads. Herfra mellemgang i forb. m. gæstetoilet og spise-/ opholdsstue m. udgang til den overdækkede terrasse. Mellemgang til 3 værelser, soveværelse og bad m. brus.
Alt i alt forekommer huset veldisponeret og velindrettet.
I forb. m carporten isoleret redskabsrum samt overdækning. Endvidere fritliggende drivhus.

Forsyningskilder:

* Fjernvarme suppleret med brændeovn og solcelleanlæg.

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: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

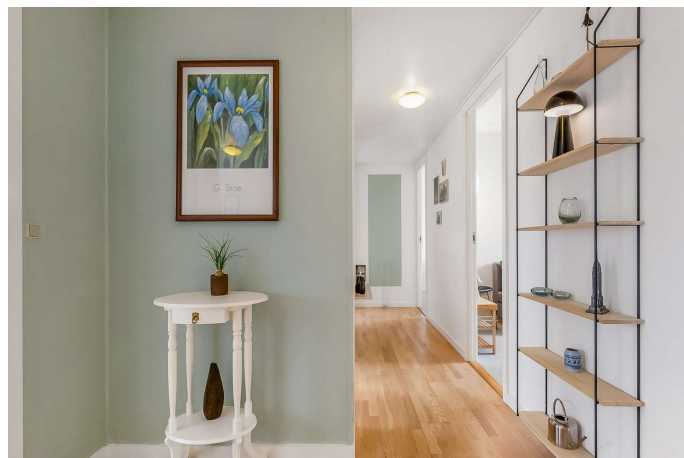
Dato: 23.07.2026



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

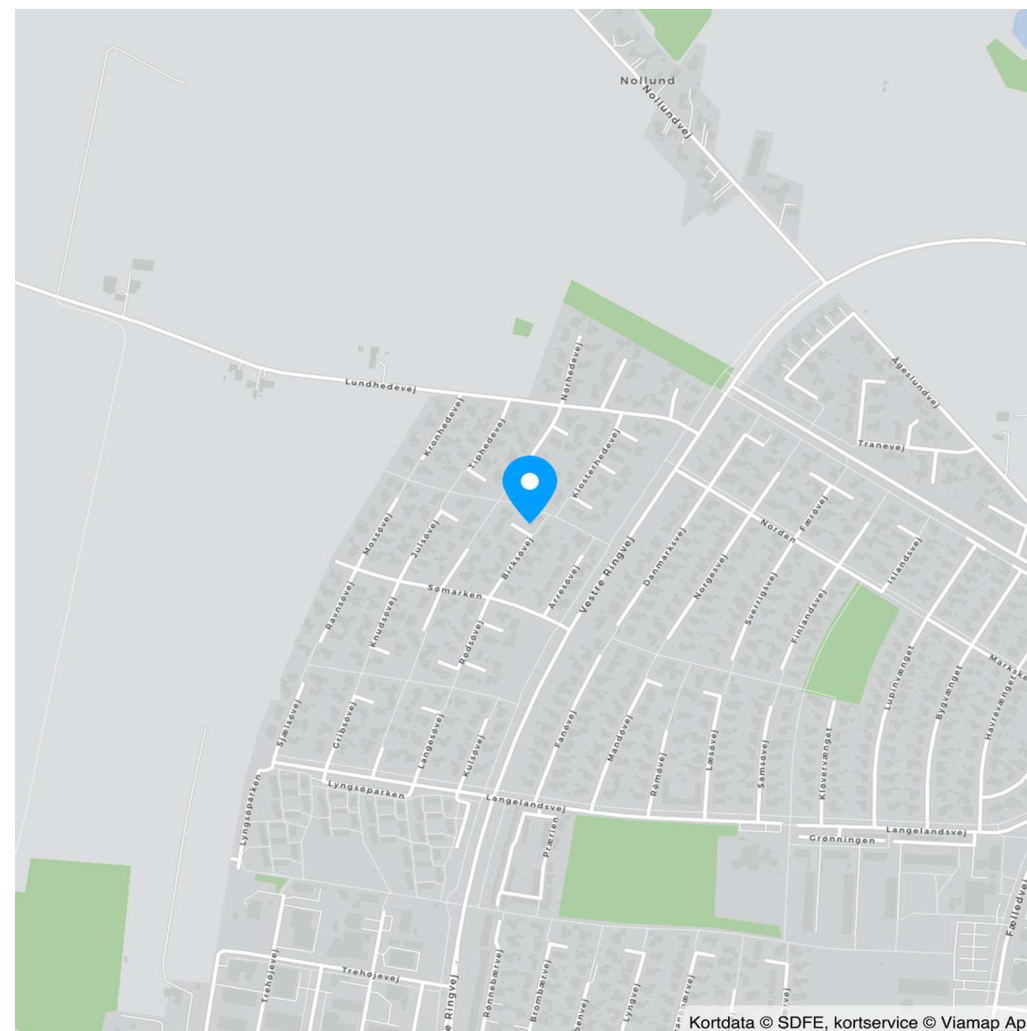
Dato: 23.07.2026



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026





Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	1ev St. Modvig Gde., Grindsted
BFE-nr.:	5142185
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.399.000
Grundværdi:	373.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.119.200
Grundlag for grundskyld:	298.400

Arealer**

Grundareal:	1.006 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	42 m ²
Fritliggende overdækning:	11 m ²
Drivhus:	10 m ²

** 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: 19.10.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.01.2000 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,

Planer

Kommuneplan 1.B.12 - Boligområde, Sømarken - Rugvænget

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Gram), Emhætte (Thermex), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 21.570 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.708
Grundskyld	kr.	2.148
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Renovation, anslået	kr.	3.765

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.715.117

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 16.771

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: Birksøvej 13, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 494-7827
Ejerudgift/md.: kr. 1.398

Dato: 23.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 801.000
Nr. 5: hovedstol kr. 110.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

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