



REAL



## Abildvej 16, 7200 Grindsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.333</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>819</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **494-7810**

**RealMæglerne Erling Nielsen**

Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. +45 75310050 / [www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen](http://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: Abildvej 16, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 494-7810  
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

### **PRÆSENTABEL OPDATERET VILLA I KORT AFSTAND FRA BYCENTRUM**

Velholdt villa beliggende i kort afstand fra - og med stiforbindelse til bymidten.

Huset fremstår opdateret med en stærkt facade og nyere tag og vinduer. Omgivelserne er læfulde og velplejede.

Indretningen består af entre / mellemgang med adgang til 3 værelser og soveværelse samt bad. Endvidere rummelig spise-/opholdsstue i forbindelse med syd-/vestvendt udestue med bl.a. termoruder og isoleret gulv. Køkken m. spiseplads i forb. m. grovkøkken / vaskerum.

Dobbelt carport / redskabsrum.

#### 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: Abildvej 16, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 494-7810  
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	1kv Grindsted By, Grindsted
BFE-nr.:	5138675
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.247.000
Grundværdi:	358.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	997.600
Grundlag for grundskyld:	286.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	819 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	138 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	19 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 12.01.2000 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,

**Planer**

Kommuneplan 1.B.3 - Boligområde, Abildvej - Gammel Vejlevej

Tilbehør:

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

Komfur (Voss, keramisk), Emhætte (Electrolux), Køleskab (Gram), Fryser (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Abildvej 16, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 494-7810  
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.400                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Abildvej 16, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 494-7810  
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.088	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.062	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Husforsikring	kr.	4.936	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.112.450
Renovation, anslået	kr.	3.765	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.	16.001			

**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: Abildvej 16, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 494-7810  
Ejerudgift/md.: kr. 1.333

Dato: 10.05.2026

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. 95.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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