



**REAL**

## Dalsøvej 38, 7200 Grindsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>153</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.534</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>825</b>
Byggeår/ombygget	<b>1975/2006</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **494-7812**

**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: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026



### **VELHOLDT / OPDATERET VILLA MED INTEGRERET GARAGE / AL-RUM**

Særdeles velholdt villa beliggende på stille lukket villavej.

Huset fremstår løbende opdateret / renoveret over tid på alle væsentlige områder- såvel facade-/ som interiørmæssig.

Ejendommens energiforsyning er suppleret med solcelleanlæg.

Omgivelserne, der er i en klasse for sig, er bl.a. garneret med stor flisebelagt indkørsel og syd-/ vestvendt delvis overdækket terrasse, hvor man færdes ugeneret i læfulde omgivelser.

Indretningen består af entre / bryggers i forb. m. rummelig køkken m. spiseplads. Endvidere TV-/ opholdsstue, der via fransk dobbeltdør forbindes med rummelig lys opholdsstue. Herfra udgang til den syd-/ vestvendte terrasse. Gulvene i opholdsrummene er renoveret med flisebelægninger af speciel høj kvalitet.

Fordelergang til renoveret bad, 2 værelser m. skydedørsskabe og soveværelse m. skabsvæg.

Garageanlæg / alrum med varmepumpe samt carport - begge med el-drevne porte.

Et hus, der henvender til køberen, der værdsætter kvalitet og optimal vedligehold.

### 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: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026





Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026





Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026





Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026



Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026

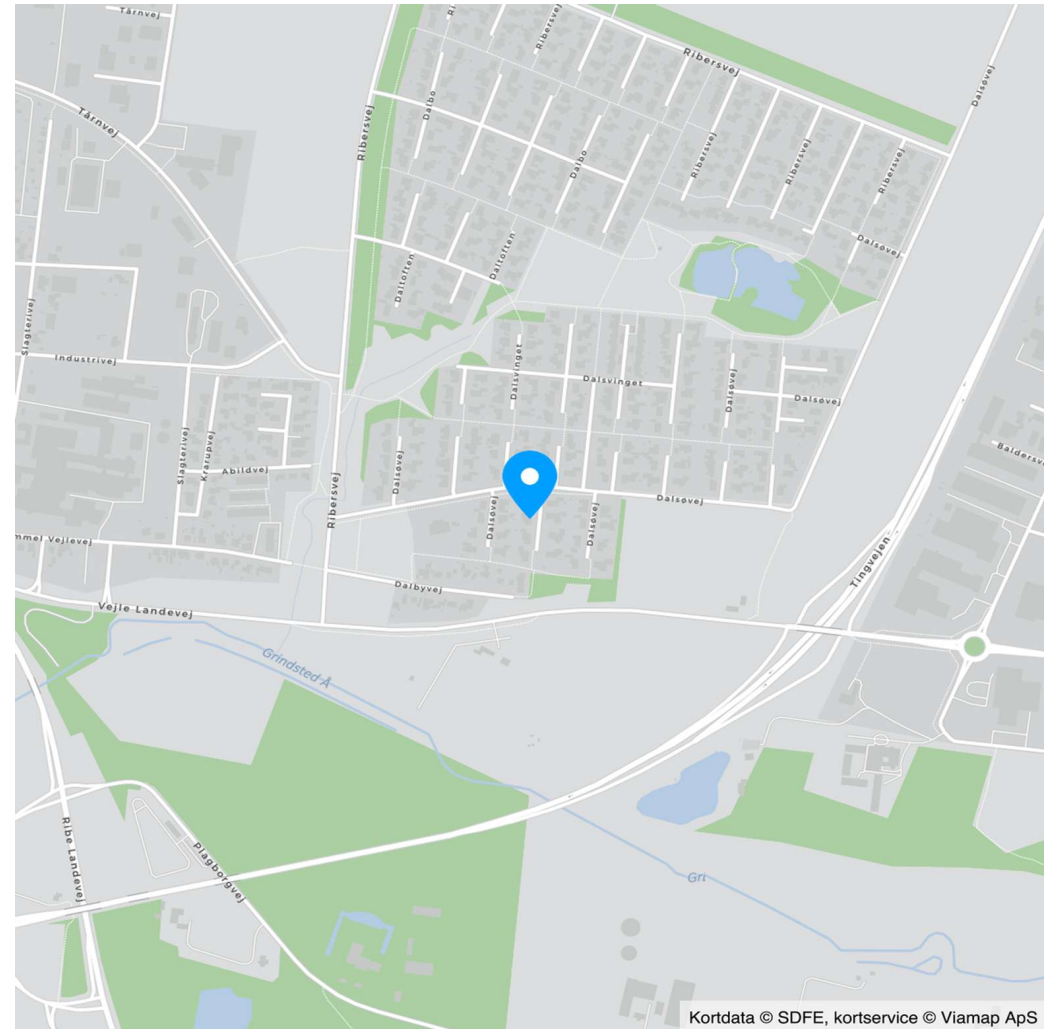




Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	1cz Dal By, Grindsted
BFE-nr.:	5140953
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1975/2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.579.000
Grundværdi:	355.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.263.200
Grundlag for grundskyld:	284.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	825 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	153 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	32 m <sup>2</sup>
Carport:	21 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: 08.06.1973 - Byplanvedtægt nr. 4
- Nr. 2: 29.07.1975 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 12.01.2000 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,

**Planer**

Kommuneplan 1.B.2 - Boligområde, Dalsøvej - Dalsvinget  
Lokalplan 1. - Lokalplan for boligområde øst i Grindsted By  
Lokalplan Byplanvedtægt 2. - Byplanvedtægt for område til bymæssig bebyggelse samt offentlige parkarealer i Grindsted Sydby  
Lokalplan Byplanvedtægt 4. - Byplanvedtægt for område til boligformål i Grindsted Østby

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.



Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk  
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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022

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

Det i energimærket estimeret årsforbrug til fjernvarme er 12,66 MWh og til elvarme 854 kWh.

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 B



Adresse: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.442	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	2.045	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	3.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.118.450
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	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.	18.402			

**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: Dalsøvej 38, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 494-7812  
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 01.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.401.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 113.158

**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