

**REAL**



## Søndervold 135, 7200 Grindsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>149</b>
Kontant	<b>2.675.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.756</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>683</b>
Byggeår	<b>2004</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **494-7794**

**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: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026



### UTRADITIONELT OG NYUDVIKLET TRÆ-/STENHUS TILPASSET DANSKE BYGGESKIK

Der er her tale om et nyudviklet træ-/stenhus, der repræsenterer helt sin egen stil, men som samtidig er tilpasset de bedste traditioner indenfor dansk byggeskik, arkitektur og kvalitet.

Huset er opført med et gedigent materialevalg i massivt træ, glas og tegl og af håndværksmæssig høj kvalitet.

Interiøremæssigt fremstår huset med lyse gipslofter og gulvbelægninger af klinker og parket.

Køkken/alrumsområdet er med ovenlys fra loft i kip.

Der er tale om et lavenergihus i særklasse med gulvvarme overalt suppleret med radiatorer.

Boligareal 149 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> carport.

Indretningen består af entre/garderobe i forb. m. gæstebad. Mellemgang til 3 værelser med flytbare skabe, soveværelse m. skabsvæg samt luksusbad m. brus og skabe. Fra entreen adgang til bryggers/grovkøkken, vaskerum med direkte forbindelse til køkken/alrum/opholdsstue monteret med de mest moderne elementer og centreret omkring et stort fritstående arbejdsbord/kogegø opbygget i rustikke materialer. Åben integreret forbindelse til spise-/opholdsområdet med udgang til sydvendt terrasse.

Det er tale om et spændende utraditionelt hus med en samtidig praktisk og veldisponeret indretning.

#### 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: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

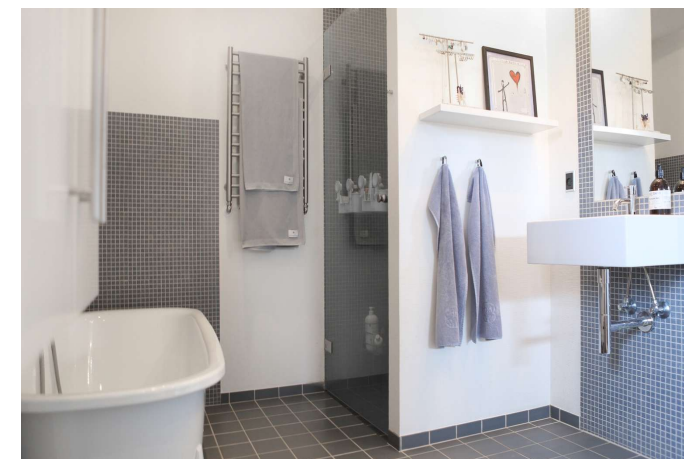
Dato: 10.04.2026



Adresse: Sønder vold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

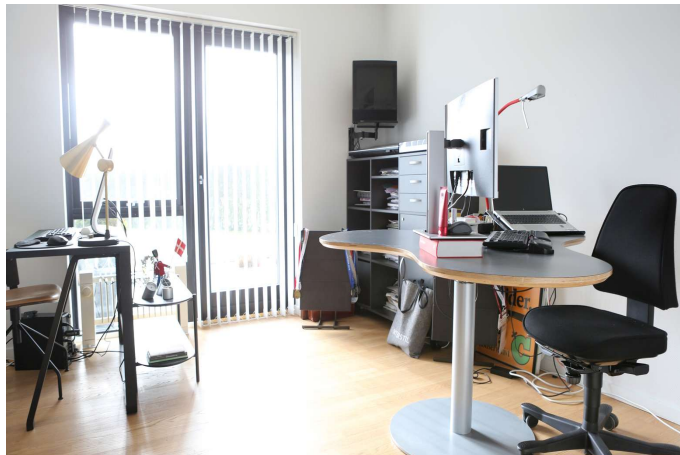




Adresse: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

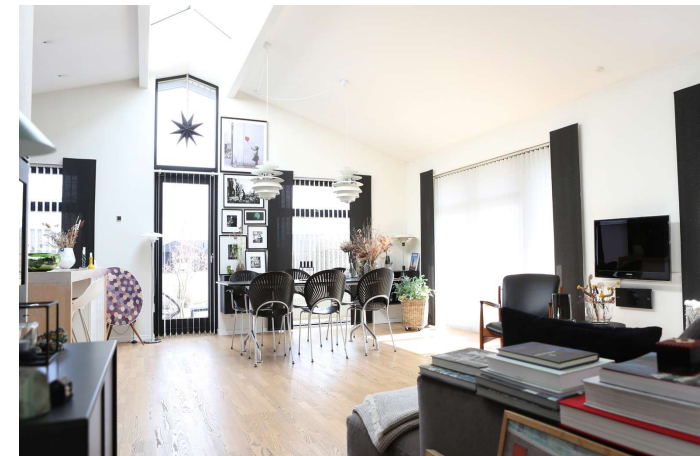
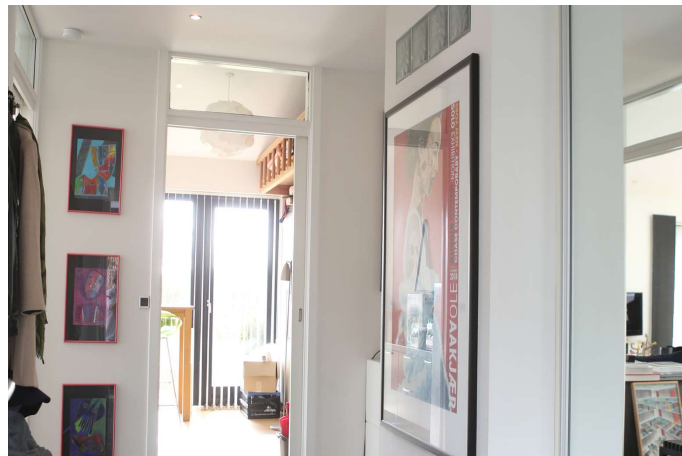
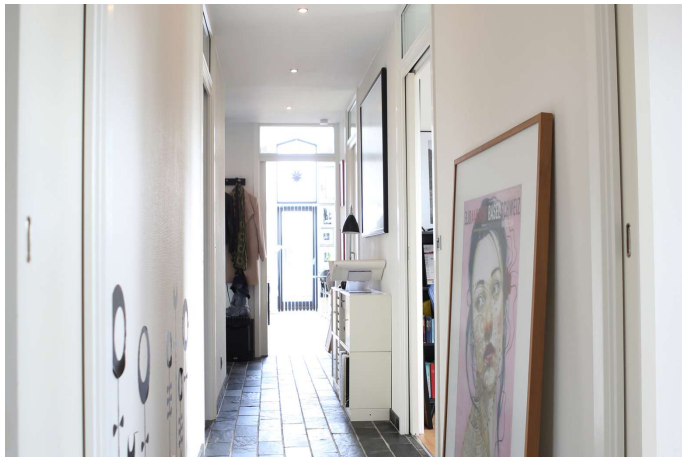




Adresse: Sønder vold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

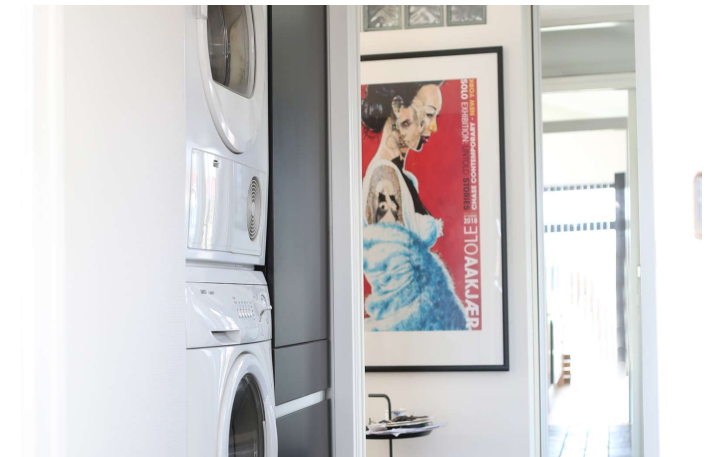
Dato: 10.04.2026



Adresse: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026





Adresse: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026



Adresse: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

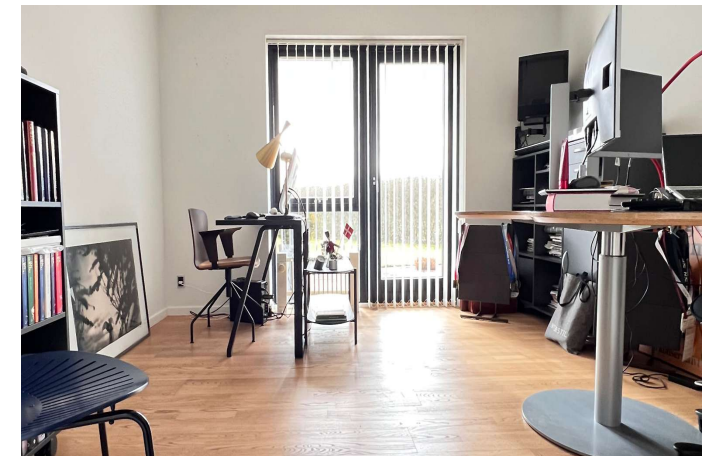




Adresse: Sønder vold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

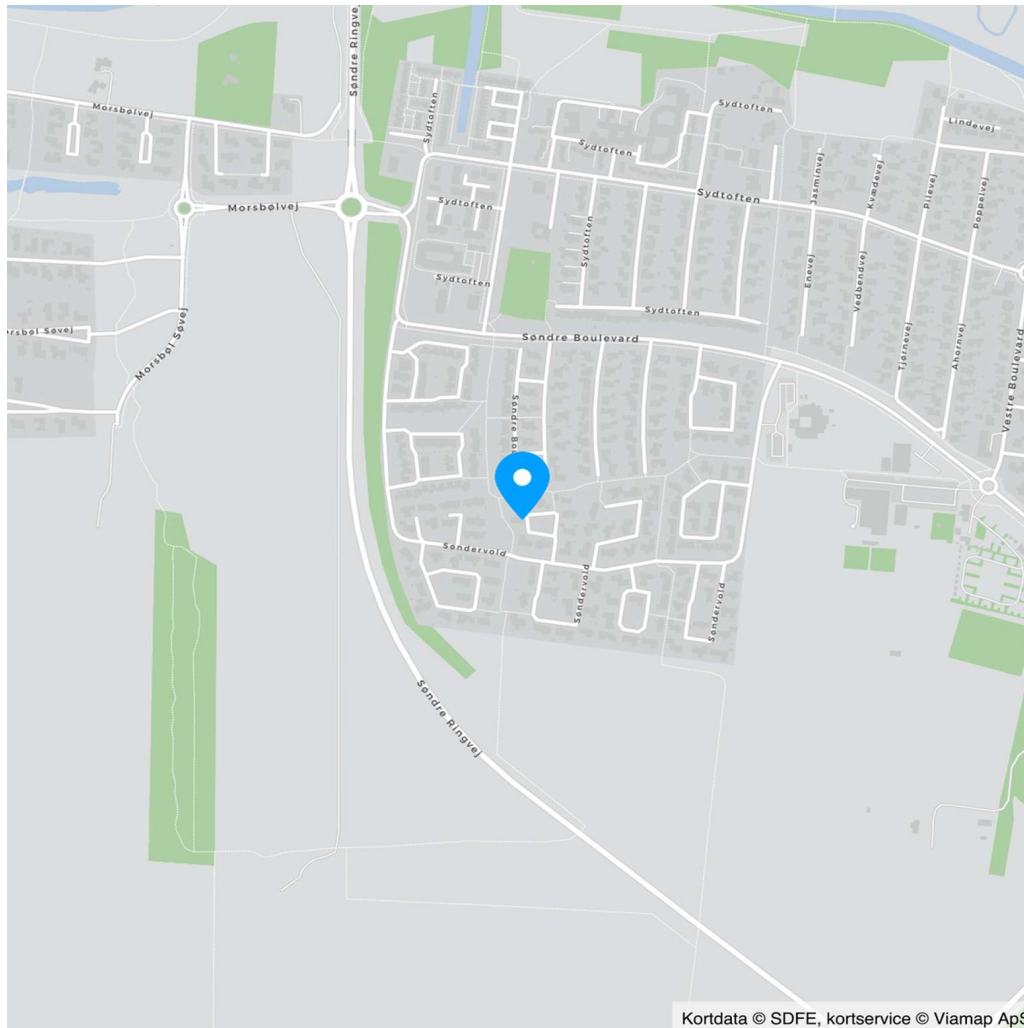




Adresse: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	50h Sønderby By, Grindsted
BFE-nr.:	9386615
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.439.000
Grundværdi:	494.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.951.200
Grundlag for grundskyld:	395.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	683 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	149 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m <sup>2</sup>
Udhus:	5 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: 03.12.1992 - Lokalplan nr. 78
- Nr. 2: 25.06.2001 - Dok om privat fællesvej.
- Nr. 3: 23.07.2001 - anm byrder Dok om hegnspligt m.v.

**Planer**

Kommuneplan 1.B.25 - Boligområde, Sydtoften - Søndervold  
Lokalplan 78. - Lokalplan for område til boligformål ved Søndervold i Grindsted By  
Lokalplan Byplanvedtægt 2. - Byplanvedtægt for område til bymæssig bebyggelse samt offentlige parkarealer i Grindsted Sydby

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: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgssopstillingens 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: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.951	Kontantpris	kr.	2.675.000
Grundskyld	kr.	2.845	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.950
Renovation	kr.	3.195	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.310
Rottebekæmpelse	kr.	58	I alt	kr.	2.701.260
Gebyr jordflytning	kr.	19			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år			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.		
	kr.	21.069			

**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: Søndervold 135, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 494-7794  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Byzone**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenede jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

**Oplysning om foreløbig vurdering**

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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

# 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