



REAL

Tjørnevej 20, 7200 Grindsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.675.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.460	Grund m2	735
Byggeår/ombygget	1965/1969	Energimærke	D

Sagsnr. **494-7739**

RealMæglerne Erling Nielsen

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Erling Nielsen

CVR-nr. 93044355

Borgergade 24 / 7200 Grindsted

Tlf. 75310050 / 7200@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

REAL

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: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

Særdeles velholdt og præsentabel villa, der fremstår opdateret på alle væsentlige områder med et solidt materialevalg og god håndværksmæssig udførelse. Velplejede omgivelser i den syd-/ vestvendte have - der er et kapitel for sig - med bl.a. lækfulde terrasser og belægningssten omgivet af en rig og varieret beplantning, hvor man færdes ugeneret.

Huset er centralt beliggende i Grindsteds sydlige boligkvarter i umiddelbar nærhed af børnehave, skole, idræts- og svømmehal samt kulturhuset Magion. Kort afstand til indkøb og byens øvrige faciliteter.

Indretningen består af entre / bryggers i forb. hermed køkken m. spiseplads. Herfra mellemgang i forb. m. entre, bad m. brus samt 2 værelser (heraf det ene oprindelig opdelt i 2). Særskilt sovegang indrettet med værelse, soveværelse samt bad m. brus. Gangarealerne og bad er forsynet med ovenlys. Man oplever således dagslyset overalt i bygningen. Fra køkken og mellemgang adgang til til rummelig spise-/ opholdsstue i åben forbindelse til pejsestue med indsats. Herfra udgang til vestvendt overdækket terrasse.

Et hus, der henvender sig til familien med ønske om gode pladsforhold i 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: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Stue

Pejsestue



Pejsestue



Pejsestue



Stue

Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Stue



Gang



Bryggers



Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Gang



Bryggers



Stue



Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Stue



Gang



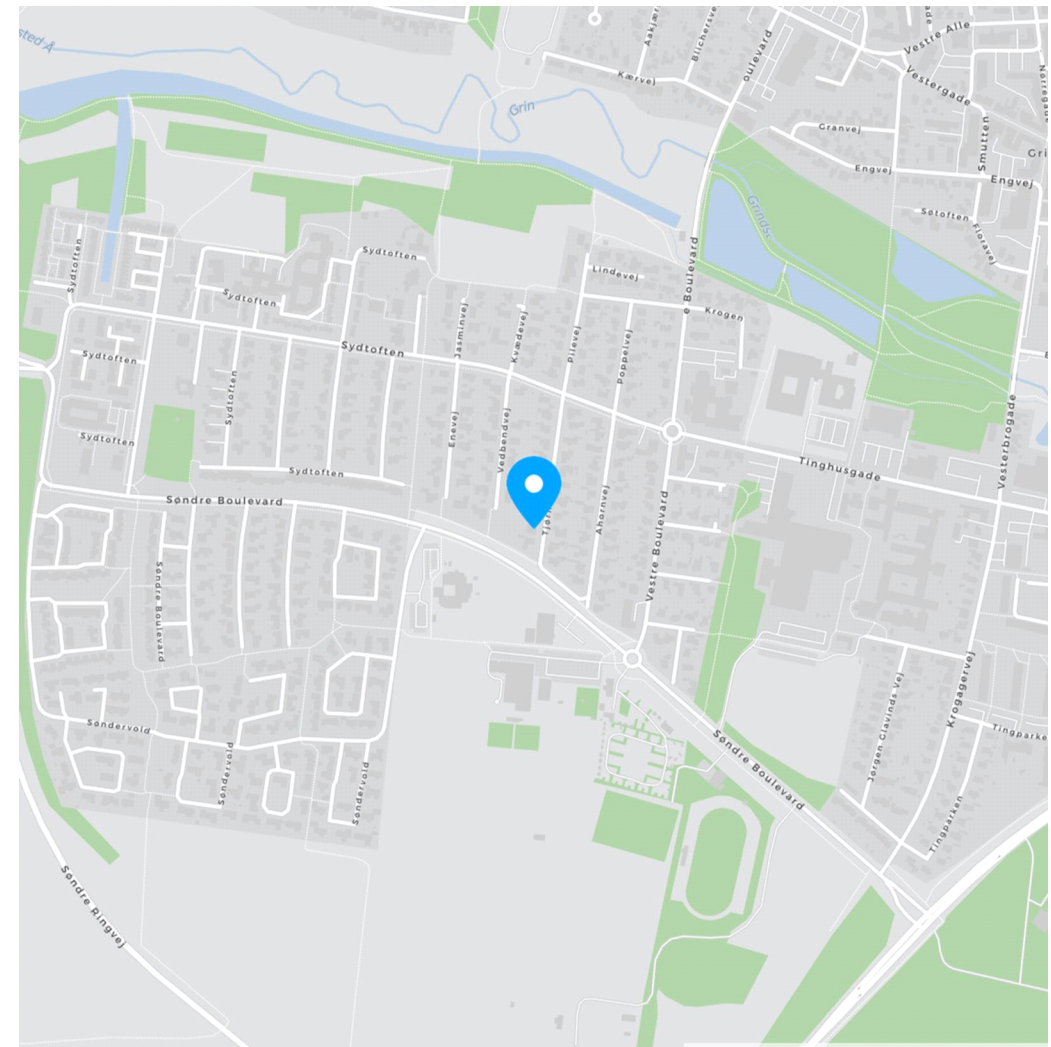
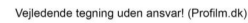
Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025



Dato: 15.10.2025





Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Billund
Matr.nr.:	4 fo Sønderby By, Grindsted
BFE-nr.:	5142810
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.491.000 kr.
Grundværdi:	414.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.192.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	331.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	735 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1953 Byplanvedtægt nr. 2
Nr. 2 lyst d. 05.08.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 12.01.2000 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer:

Byplanvedtægt 11
Lokalplan 33
Byplanvedtægt 2
Kommuneplan 2021-2033
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk komfur: Voss
Emhætte: Voss
Køleskab: (mærke ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.800 Forbrug: 26,18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



Adresse: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.083	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.675.000
Grundskyld	kr.	2.385	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	5.783	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.950
Renovation	kr.	3.195	I alt	kr.	1.698.897
Rottebekæmpelse	kr.	58	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.		
Gebyr jordflytning	kr.	19			
Ejerudgift i alt 1 år		17.523			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.887 md./ 106.645 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.288 md./ 87.452 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 4 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: 14.10.2025
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: Tjørnevej 20, 7200 Grindsted
Kontantpris: kr. 1.675.000

Sagsnr.: 494-7739
Ejerudgift/md.: kr. 1.460

Dato: 15.10.2025

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

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