



REAL

Danmarksvej 3, 7200 Grindsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.111	Grund m2	767
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **494-7536**

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: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023



Beskrivelse:

VELHOLDT OPDATERET VILLA - GRINDSTED VEST.

Præsentabel villa, der fremstår opdateret og moderniseret på alle væsentlige områder og med en samtidig praktisk og veldisponeret indretning.

Velplejede omgivelser med bred flisebelagt indkørsel og stor læfuld terrasse, hvor man færdes ugeneret.

Ejendommen er beliggende på stille lukket villavej i Grindsteds vestlige bydel. Kort afstand - med stiforbindelse - til skole og børnehave.

BOLIG:

Indretningen består af entre i forb, med gæstetoilet og mellemgang til bad m. brus, 3 værelser og soveværelse. Endvidere baggang / bryggers med egen indgang.

Rummelig alrum / opholdsstue m. brændeovn i åben forb. m. køkkenen.

Udgang til den store læfulde terrasse.

FORHOLD, DER SÆRLIG KAN FREMHÆVES:

- * Renoveret kloakanlæg med PWC rør.
- * Udskiftning af regnvandsfaskiner.
- * Udskiftning af tag med betonsten.
- * Etablering af solcelleanlæg.
- * Efterisolering på loft og i hulmur.
- * Vinduer udskiftet.
- * Renovering af bad med ny flisebelægning og inventar.
- * Renovering af køkken, ligeledes med fliser og inventar.
- * Centralvarme under flisegulve.
- * Nye lofter overalt.

UDHUS:

Stort garageanlæg kombineret med værksted/ hobbyrum og overdækning cykelskur mod baggang / bryggers.

Et hus, der på alle områder fremstår indflytningsklar

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: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023



Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023



Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023



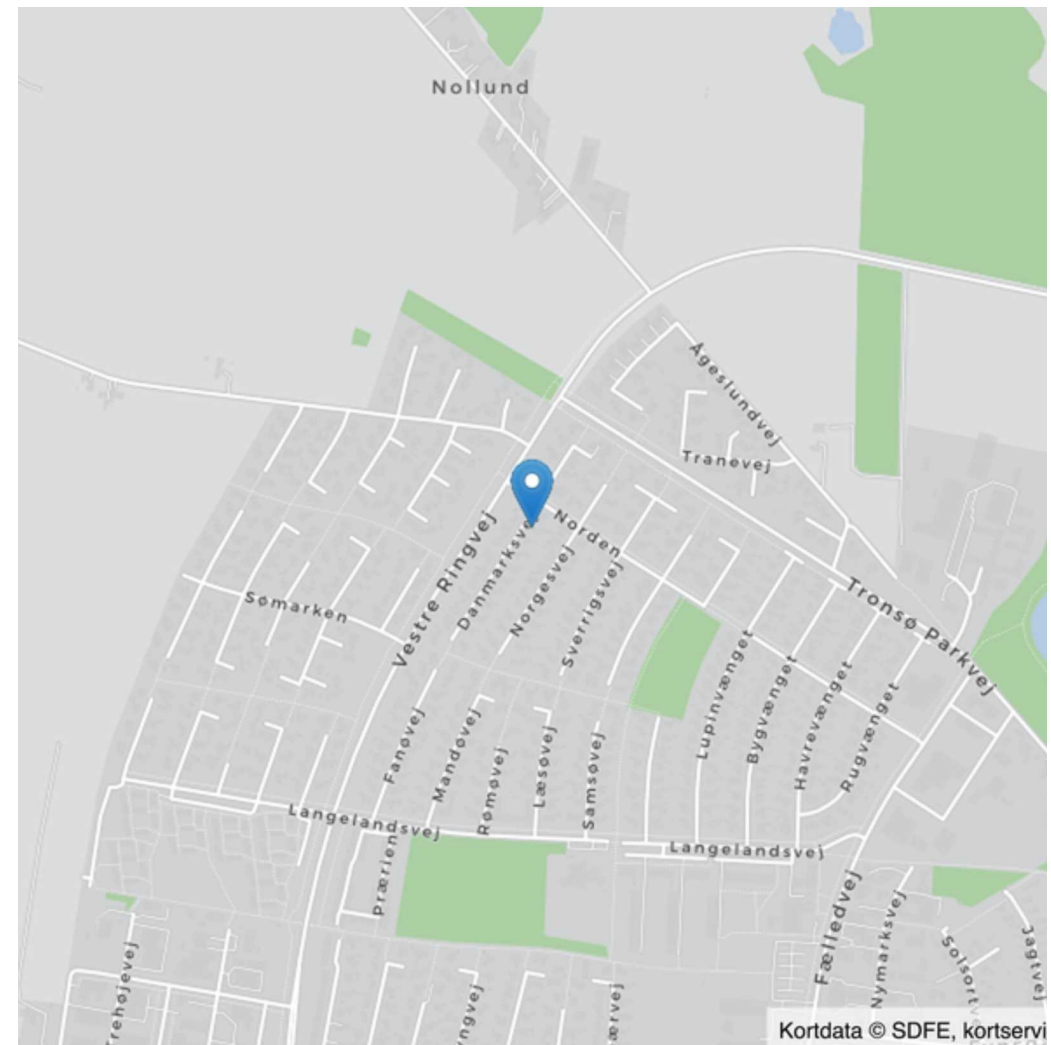
Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Billund
Matr.nr.: 7 fi Grindsted By, Grindsted
BFE-nr.: 5140623
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer

Grundareal udgør: 767 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 134 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Andre bygninger: 82 m²
- heraf Garage 46 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst og kontrolleret af
teknisk forvaltning

- af dato:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 960.000 kr.
Heraf grundværdi: 267.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 820.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat: 267.300 kr.

Tilbehør:

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

Keramisk komfur: Voss

Emhætte: Siemens

Køleskab: Bauknecht

Opvaskemaskine: Asko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 31.03.1971 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 12.01.2000 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 1 lyst d. 31.03.1971 lbnr. 2676-51 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 12.01.2000 lbnr. 425-51 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,

Filnavn: 51_R_109

Nr. 1 lyst d. 31.03.1971 lbnr. 2676-51 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 12.01.2000 lbnr. 425-51 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,

Filnavn: 51_R_109

Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 18,37 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovnen/pejseindsatsen

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	4.940	Kontantpris/udbetaling	1.695.000
Husforsikring	5.415	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.121
Ejendomsværdiskat	7.544	Tinglysningsafgift af skødet	12.050
Renovation	3.157		
Antenneforening	4.187	I alt	1.714.171
Rottebekæmpelse	74	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	19		

Ejerudgift i alt 1 år

25.335

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 9.973 md./ 119.671 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.949 md./ 95.394 år v/25,20%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 04.05.2023

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Danmarksvej 3, 7200 Grindsted
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 494-7536
Ejerudgift/md.: 2.111

Dato: 08.05.2023

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	388.840	435.969	431.632	DKK	-0,22	107.306	3,75	-1,00			Nej	

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