

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Dalsvinget 40, 7200 Grindsted

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>1.445.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.382</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>750</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **494-7816**

**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: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026



### VELHOLDT OG LØBENDE OPDATERET VILLA

Velholdt og løbende opdateret villa med en samtidig praktisk og veldisponeret indretning

Beliggenhed i bunden af stille villavej. Nyetablerede idrætsfaciliteter og legeplads i umiddelbar nærhed med en bred vifte af udfoldelsesmuligheder. Kort afstand til rekreativt områder med sø anlæg. Stiforbindelse til bycentrum.

Indretningen består af entre / bryggers med bl.a. rigelig skabsplads. I forb. hermed veludstyret køkken i åben forb. til spise-/ opholdsstue. Herfra udgang til syd-/vestvendt terrasse. Fordelergang til bad m. brus, soveværelse m. skabsvæg samt 3 værelser.

Af opdateringer / renoveringer kan bl.a. anføres:

- Velfungerende klimaanlæg med udtag til alle rum. Gulvbelægninger og lofter monteret med spots. Nyere tagbelægning på såvel beboelse som garage. Stort garageanlæg med el-drevet port og integreret værksted / hobbyrum.

### 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: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026





Adresse: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026





Adresse: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026





Adresse: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026





Adresse: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026





Adresse: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Billund  
Matr.nr.: 1cc Dal By, Grindsted  
BFE-nr.: 5140932  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.321.000  
Grundværdi: 396.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.056.800  
Grundlag for grundskyld: 316.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 750 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 132 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 48 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: 12.02.1976 - 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):

Komfur (Siemens, Induction), Ovn (siemens, Indbygningsovn), Emhætte (Electrolux), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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.:                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.390	Kontantpris	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	2.281	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.464.550
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.	16.586			

**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: Dalsvinget 40, 7200 Grindsted  
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 494-7816  
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 29.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.000.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

**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