



REAL

Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	71
Købspris	264.370	Værelser	3
Boligyldelse	2.797	Byggeår	1956
Forbrugsafh. udgift	725	Energimærke	D +

Sagsnr. **7261434**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

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: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
Boligydelse/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



Velindrettet andelsbolig med altan og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Grønningen 38, 2. th. – en indbydende andelsbolig på 71 veludnyttede m² i en sund og velfungerende andelsboligforening. Foreningen er løbende vedligeholdt, og der er blandt andet blevet lagt nyt tag, hvilket er en stor fordel for den kommende ejer.

Boligen byder på en god og funktionel planløsning med to stuer en suite, som skaber et lyst og rummeligt opholdsmiljø. Hertil kommer et stort soveværelse, et nyere renoveret køkken samt et pænt badeværelse. Derudover har lejligheden egen vaskemaskine, som gør hverdagen ekstra bekvem.

Fra stuen er der udgang til en dejlig altan, hvor der er plads til et cafésæt og mulighed for at nyde de varme måneder i rolige omgivelser.

Som en ekstra fordel medfølger et rummeligt, privat kælderrum, der giver gode muligheder for ekstra opbevaring.

Ejendommen er opført i 1956 og ligger i et attraktivt område med kort afstand til indkøb, grønne områder og Haderslevs bymidte. Her får du en velholdt andelsbolig med en god indretning og en forening, hvor de større vedligeholdelsesopgaver allerede er prioriteret.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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.

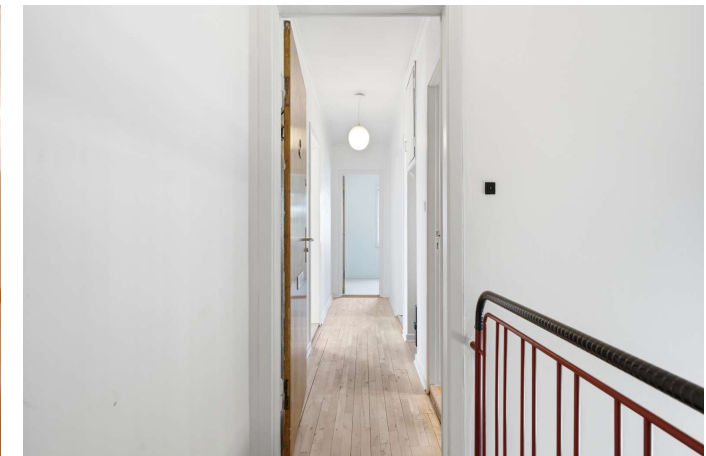
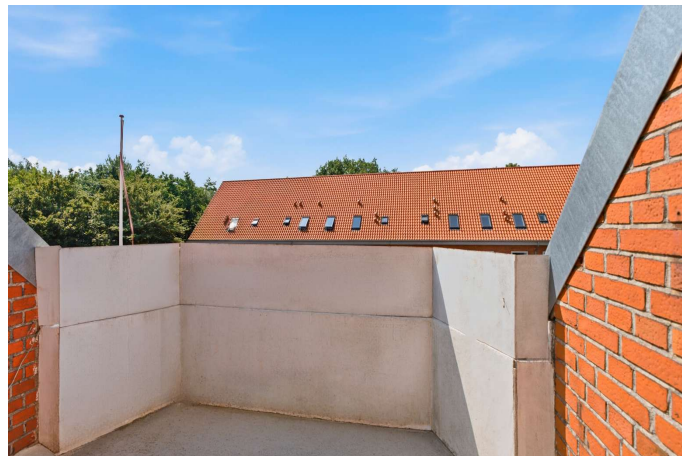
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Gerber

Adresse: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
Boligydelse/md.: kr. 2.797

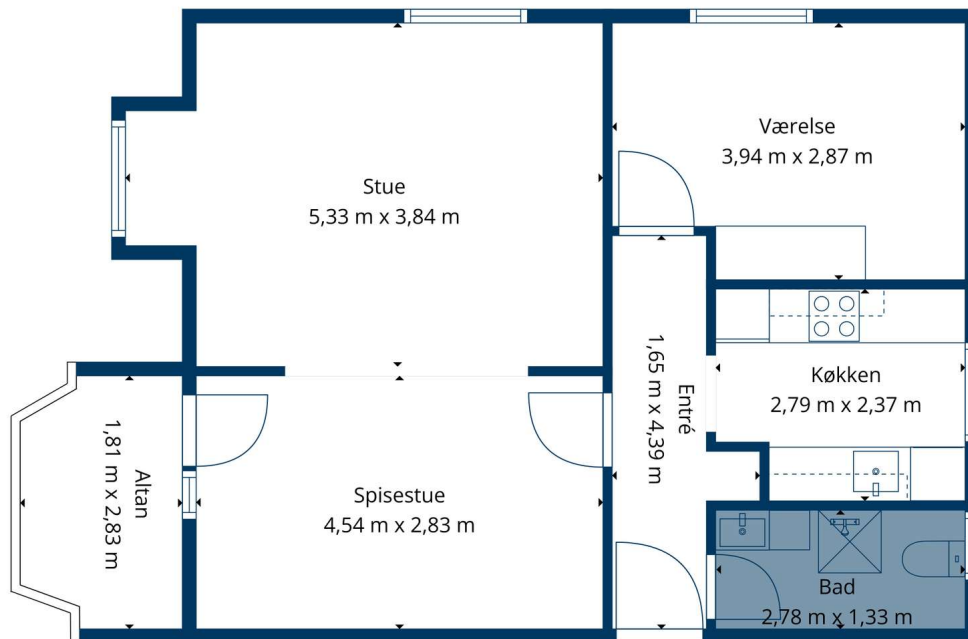
Dato: 04.08.2026



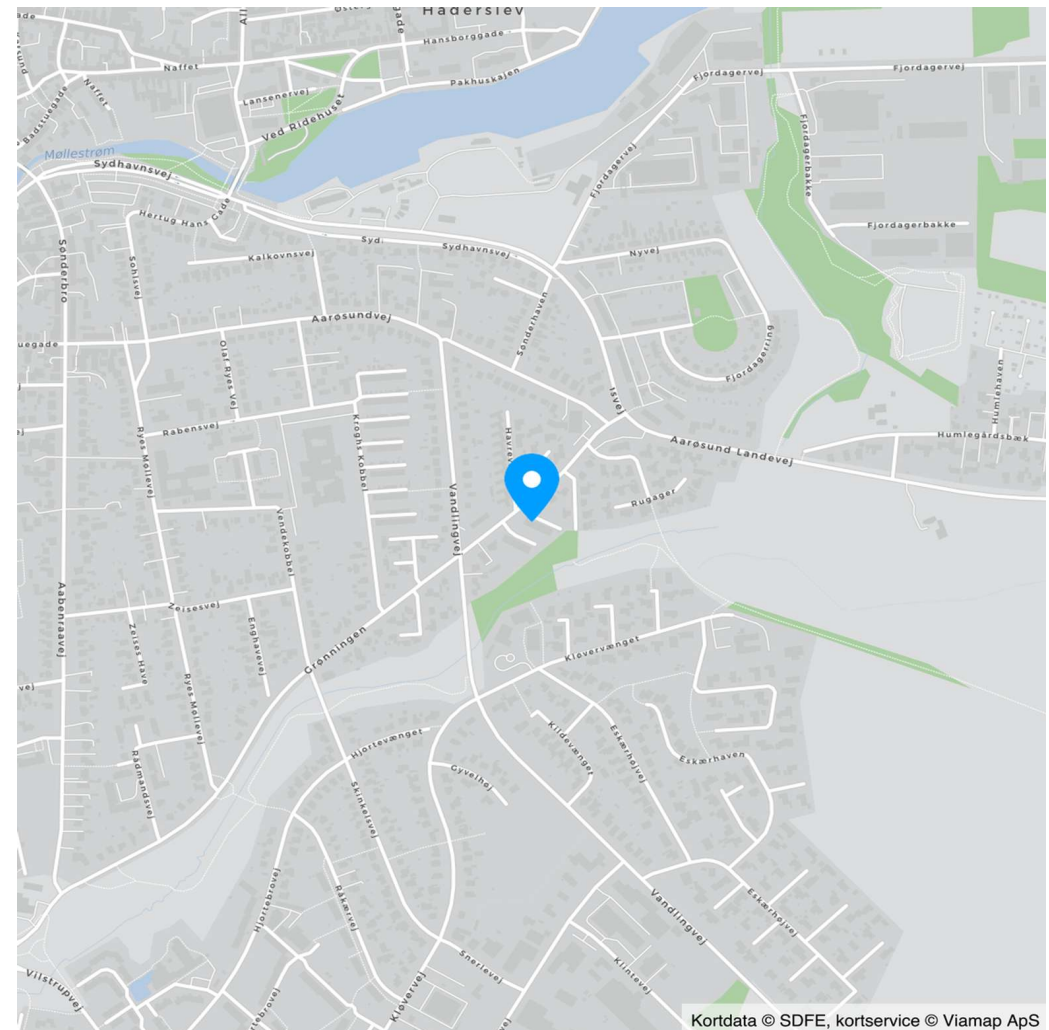
Adresse: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
Boligydelse/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
Boligydelse/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 1234 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.: 5765936
Opført/ombygget år: 1956
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 16.438.000
Energimærkning: D,

Andelsboligen:

Må benyttes til: beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 80/3160
Fordelingstal vedr. boligafgift: 80/3160

Arealer: **

Boligareal i alt: 71 m²

Øvrige arealer:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer,
offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv 41_SO-
T_58
Servitut nr. 2 - Dok om byggelinier mv, Om resp se akt 41_SOT_1
Servitut nr. 3 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt -
Servitut nr. 4 - Dok om gadepenge mv 41_SOT_1234
Servitut nr. 5 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt 41_SO-
T_1234

Planer

Kommuneplan 10.11.BO.08 - Boligområde Aarø Sundvej

Anvendelsesbegrænsninger

Forældrekøb må ikke finde sted jf. §5 stk.3 i vedtægterne. Fremleje er tilladt
efter reglerne i vedtægterne §11.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
Boligydelse/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der betales kr. 750 pr. måned i akonto varme. Der betales kr. 250 pr. måned i akonto vand.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Gjensidige

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.



Adresse: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
 Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
 Boligydelse/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Andel i foreningens formue	kr.	264.370	Boligafgift	kr. 33.564
Forbedringer	kr.	0		
Særligt tilpasset inventar	kr.	0		
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0		
- Fradrag for mangler	kr.			
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	264.370		
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.			
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	264.370		
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr. 33.564
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	264.370	Boligydelse i alt pr. md.	kr. 2.797
				I alt
				kr. 264.370

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	264.370
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	149.928
Teknisk pris	kr.	414.298

Adresse: Grønningen 38, 2. th, 6100 Haderslev
Købspris: kr. 264.370

Sagsnr.: 7261434
Boligydelse/md.: kr. 2.797

Dato: 04.08.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Skal tilbydes venteliste før offentligt udbud
Fremleje: Ikke tilladt
Husdyr: Ikke tilladt

Fællesfaciliteter
Fælles vaskekælder

Brugsret
Brugsret til mindre kælderrum

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____Ja __X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
NORDEA KREDIT RE-	Kontantlån		6.468.000	2054	Ja	Pro rata	
NORDEA KREDIT RE-	Kontantlån		756.000	2045	Ja	Pro rata	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.