



REAL

Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	3.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.163	Grund m ²	994
Byggeår	1968	Energimærke	D + + D

Sagsnr. **726847**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 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: Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726847
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.04.2026



Hvor 60'er-arkitektur møder moderne familieliv

For enden af et lukket vænge, trygt og fredeligt placeret, ligger denne velrenoverede villa, hvor klassisk 60'er-arkitektur møder moderne indretning og komfort.

Huset har den solide byggestil, man kender fra slut-60'erne – muret facade, gode proportioner og en gennemtænkt planløsning, hvor rummene hænger naturligt sammen. Her mærker man med det samme fornemmelsen af kvalitet og gedigent håndværk.

Boligens opholdsrum er åbent og indbydende. I 2015 blev køkkenet flyttet ind i stuen, og der blev skabt et stort, sammenhængende køkken/alrum, hvor familien kan samles. Den rummelige stue giver plads til både spisebord og sofaafdeling, og de store vinduespartier trækker lyset ind og skaber en varm og imødekommende atmosfære. Her er luft, ro og plads – præcis som man ønsker det.

Detaljerne fra husets oprindelse kommer stadig til sin ret: de brede vinduespartier, den gode loftshøjde og den naturlige opdeling mellem opholds- og værelserum – alt sammen kendetegnende for en veltegnat villa fra tiden.

Værelsesafdelingen byder på fire gode værelser samlet omkring fordelingsgangen. Her er plads til både børnefamilien, hjemmekontor og gæster – fleksibelt og funktionelt.

Badeværelset i stueplan blev renoveret i 2015 i et moderne og stilrent udtryk. Derudover er der gæstetoilet ved entréen. Komforten er opgraderet med gulvvarme i badeværelserne samt i kælderen, hvilket giver en behagelig og jævn varme.

Kælderen er renoveret og rummer et stort disponibelt rum samt ekstra badeværelse – oplagt som teenageafdeling, hobbyrum eller ekstra opholdsrum. Alt renoveringsarbejde er udført af håndværkere, og huset har fået nye vinduer hele vejen rundt.

Udendørs får I en dejlig, lukket have, hvor hækken skaber privatliv og trygge rammer. Den rolige placering for enden af vejen betyder minimal trafik og en fredelig hverdag – samtidig med at I er tæt på byens faciliteter.

Her får I kort sagt en klassisk og solid villa med sjæl, moderniseret med respekt for husets udtryk – og med en beliggenhed, der er svær at finde magen til.

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: Lasse Erbs



Adresse: Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726847
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.04.2026





Adresse: Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726847
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 398 Gl. Haderslev Ejerlav, Gl. Haderslev
BFE-nr.: 5172251
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.486.000
Grundværdi: 489.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.188.800
Grundlag for grundskyld: 391.200

Arealer**

Grundareal: 994 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 28 m²
Carport: 28 m²

** 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 offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.04.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
- Nr. 2: 23.08.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
- Nr. 3: 29.07.1970 - Dok om carport/garage mv
- Nr. 4: 25.04.1972 - Byplanvedtægt nr. 11, Vedr 253, se matr. nr. 74 41_G-HA_74

Planer

Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg
Lokalplan 11 - Byplanvedtægt nr. 11 for et område beliggende vest for Moltrupvej, Haderslev

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:
Kloakopland - 110-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Kloakopland - 108-12p - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Drikkevandsinteresse: Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Olietank: Tømt og afblændet

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema., Køleskab (2015), Køle/fryseskab (2015), Emhætte (2015), Ovn (Blomberg, 2015), Kogeplade (Blomberg, 2015), Opvaskemaskine (Blomberg, 2026), Vaskemaskine (Blomberg, 2015), Tørretumbler (Gorenje, 2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726847
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbudet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D + D

Adresse: Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726847
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.063	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	4.968	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.412
Husforsikring	kr.	8.265	I alt	kr.	3.329.062
Rottebekæmpelse	kr.	112	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.		
Grundejerforening	kr.	200			
Jordflytning	kr.	3			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.563			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.959			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.040 md. / 216.477 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.340 md. / 172.081 år v/27,25 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Grønlandsvej 39, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726847
Ejerudgift/md.: kr. 2.163

Dato: 03.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grønlandskvarterets Beboerlaug
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil
Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsoptillingens ejerudgifter.

Andre forhold af væsentlig betydning

Om boligskat
I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling.
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.
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.

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Områdeklassificering:

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

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.