



**REAL**

## Bragesvej 19, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>169</b>
Kontant	<b>5.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.385</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.142</b>
Byggeår	<b>2002</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **726901**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026



Bragesvej 19 i Haderslev er et arkitekttegnet hus, der skiller sig ud med sin enestående beliggenhed og udsigt. Her får I en bolig, hvor hver eneste detalje er gennemtænkt, og hvor materialevalget er i høj kvalitet. Fra huset er der en helt unik udsigt over Haderslev Dam og byens tage – en udsigt, der kan nydes året rundt og giver en fornemmelse af ro og eksklusivitet midt i byen.

Boligen er opført i 2002 og rummer i alt 169 m<sup>2</sup> fordelt på stueplan og underetage. Planløsningen er indrettet med fokus på lys og funktionalitet. I stueplan finder I et flot køkken-alrum i åben forbindelse med spisestuen, som naturligt bliver familiens samlingspunkt. Herfra er der videre adgang til opholdsstuen med store vinduespartier, der trækker udsigten helt ind i rummet. På samme plan ligger desuden et soveværelse og et badeværelse, hvilket giver en praktisk og behagelig hverdag.

Underetagen byder på flere gode værelser, endnu et badeværelse samt praktiske rum, der kan bruges til både hobby, opbevaring eller gæster. Derudover er der adgang til en integreret garage, hvilket gør det nemt at komme tørskoet ind og ud året rundt. En hyggelig hems skaber ekstra plads og charme i huset.

Udenfor er haven tegnet af en havearkitekt og fremstår både smuk og enkel at holde. Terrasserne giver mulighed for at følge solen hele dagen, og udsigten over Haderslev Dam gør udearealerne til noget ganske særligt.

Beliggenheden er i top – tæt på både Haderslev centrum med indkøb, caféer og kulturtilbud, men også med naturen lige uden for døren. I får kort afstand til både Dyrehaven og de mange stisystemer omkring Haderslev Dam, der indbyder til løbe- og gåture i naturskønne omgivelser.

Alt i alt et hus, hvor arkitektur, beliggenhed og kvalitet går hånd i hånd – perfekt til jer, der ønsker en bolig udover det sædvanlige.

### 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.

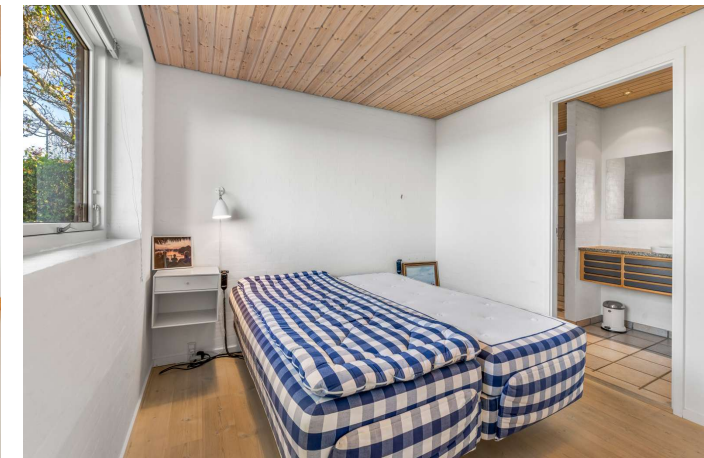
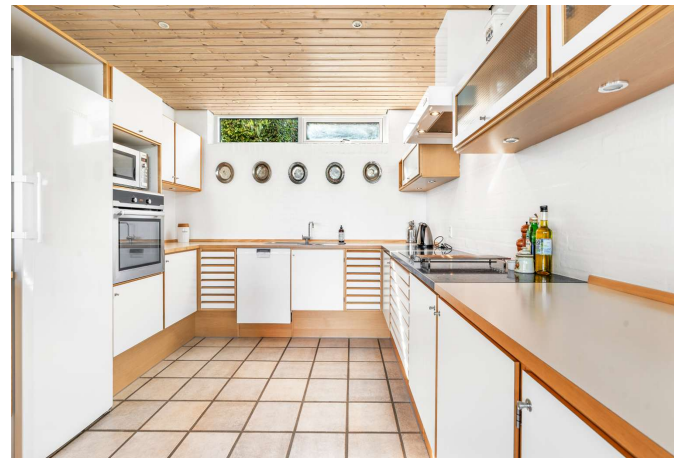
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026

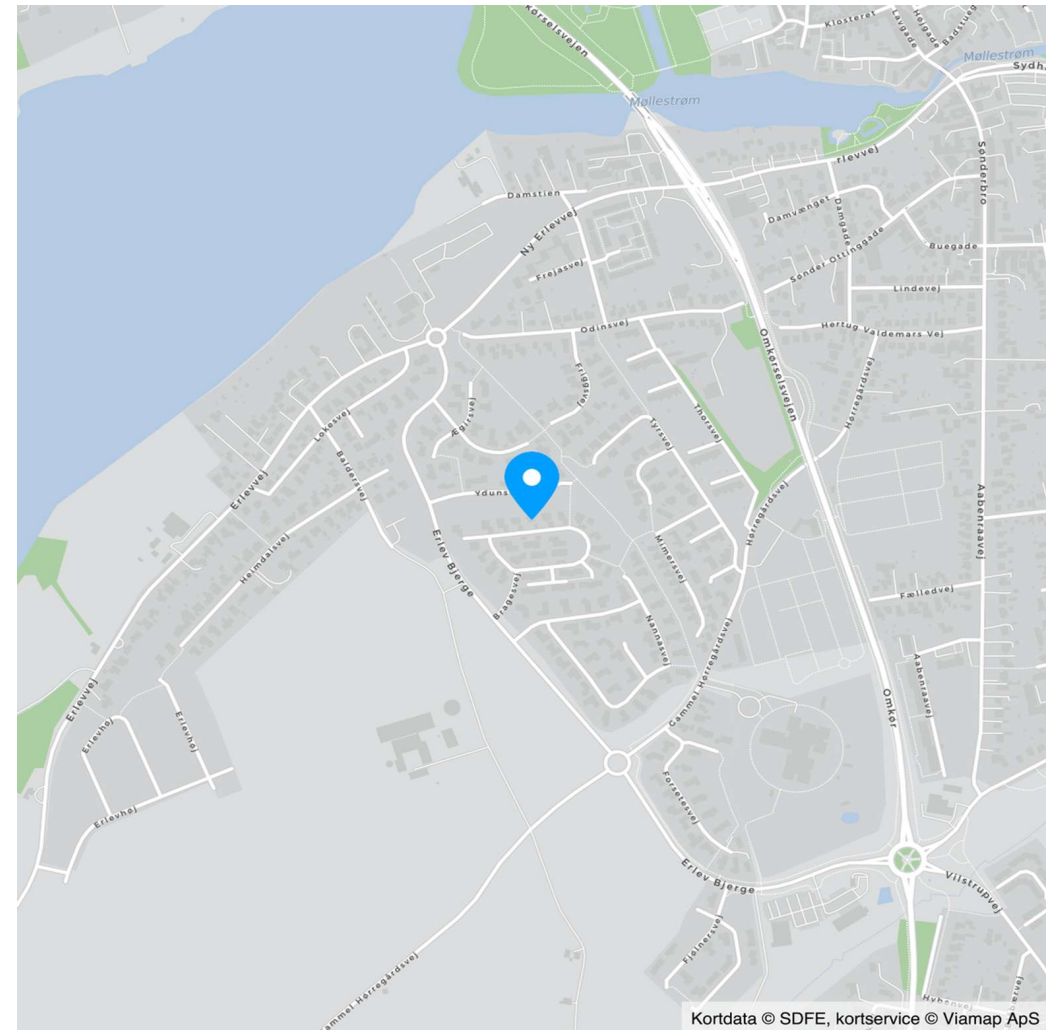
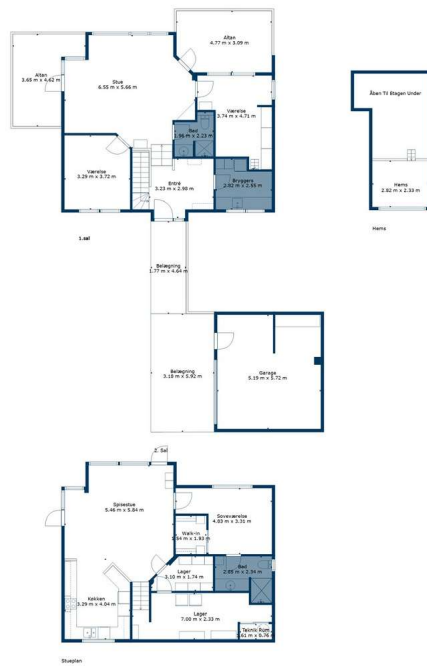




Adresse: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026



Adresse: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 319 Erlev, Gl. Haderslev  
BFE-nr.: 8527074  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.429.000  
Grundværdi: 1.279.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.543.200  
Grundlag for grundskyld: 1.023.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.142 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 169 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 96 m<sup>2</sup>  
Garage: 33 m<sup>2</sup>  
Carport: 29 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 10.11.BO.07 - Boligområde Bragesvej  
Lokalplan 13.43-1 - Boligområde på Erlev Bjerger

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - 081-1 - Separatkloakeret

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn, Vinkøleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej

Forbehold: \*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

\*\*For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.621                      Forbrug: 14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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 + B

Adresse: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr. 18.070	Kontantpris	kr. 5.295.000
Grundskyld	kr. 12.995	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 33.650
Renovation	kr. 3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.500
Grundejerforening	kr. 713	I alt	kr. 5.336.150
Husforsikring ansl.	kr. 5.000	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.	
Rottebekæmpelse	kr. 50		
Jordflytning	kr. 2		
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 40.615		

#### 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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.036 md. / 348.437 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.084 md. / 277.005 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Bragesvej 19, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 726901  
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 11.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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](http://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.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er be-

kendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.

# 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*

## “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.