

REAL



## Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev

|                  |               |             |     |
|------------------|---------------|-------------|-----|
| Ejd. type        | Ejerlejlighed | Bolig m2    | 160 |
| Kontantpris      | 2.345.000     | Værelser    | 3   |
| Ejerudgift       | 2.116         | Altan       | Ja  |
| Byggeår/ombygget | 1880/2005     | Energimærke | C   |

Sagsnr. **726944**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)

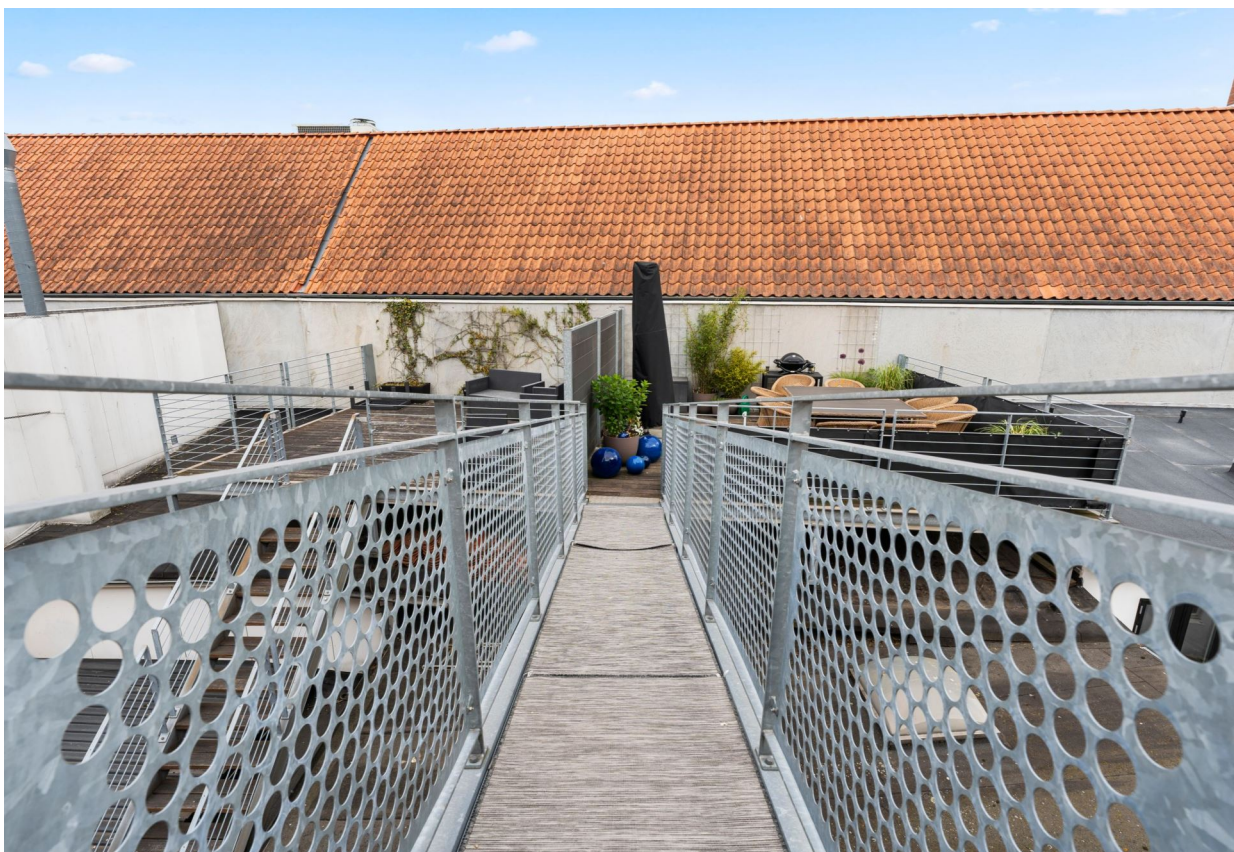
# Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 726944  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 30.05.2025



## Beskrivelse:

Dette er måske Haderslevs mest imponerende lejlighed – en sjælden kombination af charme, rummelighed og en beliggenhed, der ikke fås meget bedre.

Lejligheden ligger i en flot og velholdt ejendom fra 1880, som i 2005 blev nænsomt ombygget med respekt for den oprindelige arkitektur. Allerede ved ankomst mødes man af en pæn og rummelig opgang, der giver et rigtig godt førstehåndssindtryk.

På 2. sal finder man denne helt unikke bolig, som fordeler sig over to plan og rummer hele 160 veludnyttede kvadratmeter. Her er masser af flotte detaljer – ikke mindst de store fritlagte bjælker, der sætter en særlig stemning i hjemmets hjerte: det store, lyse køkken-alrum. Her er der plads til både madlavning og hyggelige middage med venner og familie, og rummet emmer af varme og atmosfære.

Etagen byder desuden på to gode værelser, et stilfuldt og funktionelt badeværelse samt et praktisk, "skjult" viktualierum med rigelig opbevaringsplads.

Øverste plan rummer et deponibelt rum samt et åbent repos, som er ideelt til hjemmekontor, afslapning eller kreative sysler – præcis som nuværende ejer benytter det.

Lejligheden fremstår i virkelig flot stand og er fuldstændig indflytningsklar. Alt fremstår gennemtænkt og med et eksklusivt udtryk, der giver en oplevelse ud over det sædvanlige.

Fra køkken-alrummet er der udgang til en hyggelig altan, som leder videre til lejlighedens absolutte trumfkort – en 34 kvadratmeter stor tagterrasse med gangbro. Her får man sit helt eget private frirum midt i byen med plads til både grill, loungebømler og afslapning i solen.

Beliggenheden midt i Haderslev kunne næsten ikke være mere central – tæt på caféer, specialbutikker og byens liv. Og alligevel er her en skøn ro og masser af privatliv, hvilket gør lejligheden til et sjældent fund.

## 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.

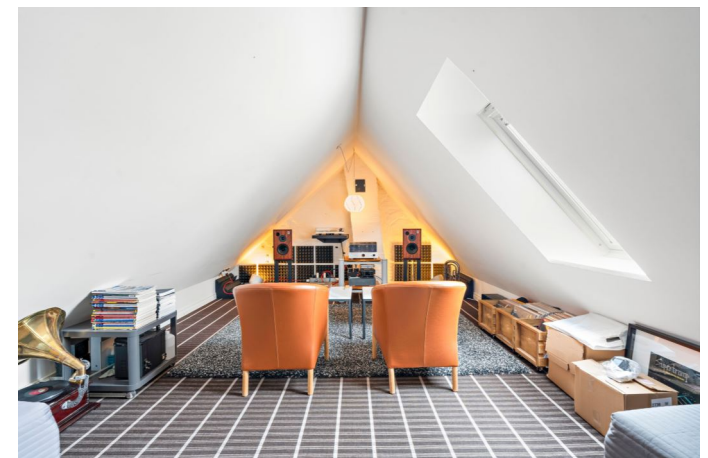
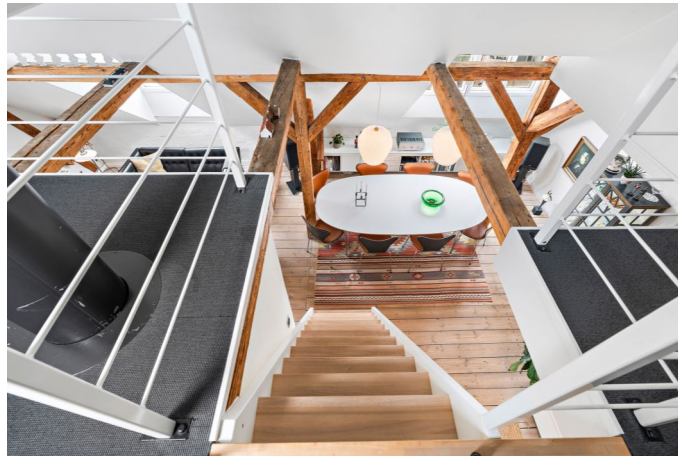
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans

Adresse: Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 726944  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 30.05.2025





Adresse: Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 726944  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 30.05.2025

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 3378 Haderslev  
BFE-nr.: 299975  
Ejerl.nr.: 3  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1880/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.266.000 kr.  
Grundværdi: 667.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.812.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 533.600 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køleskab mrk. Blomberg SSM 1550i  
Fryser mrk. Electrolux  
Emhætte mrk. Cata  
Ovn mrk. Gram IOP 12630-90X  
Kogeplader mrk. Siemens induktion  
Opvaskemaskine mrk. Asko D1760 XXL FI/2

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 149 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 149 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 160 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles 29/100  
Tinglyst fordelingstal: 29/100  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2021-2033  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_9719224\\_1643663955230.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf)

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1738315448396.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf)

**Lokalplan:** Centerområde mellem Gravene, Storegade, Ved Stormklokken og Gåskærgade  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1005643\\_1438332794003.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1005643_1438332794003.pdf)

Midt for en del af det centrale byområde  
[https://dokument.plandata.dk/20\\_1005641\\_1705413293934.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1005641_1705413293934.pdf)

**Spildevandsplan:** Kloakopland - 114-3

**Kulturstyrelsen:** Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

**Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.09.1959 lbnr. 919016-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt  
Nr. 2 lyst d. 05.04.1960 lbnr. 919017-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fælles brandmur/gavl mv, forbud mod hegn og adgangsret gennem port, se matr 676  
Nr. 3 lyst d. 27.02.1961 lbnr. 919018-41 Tillægstekst Dok om adgangsdør i port, fælles el-stik mv  
Nr. 4 lyst d. 28.04.1989 lbnr. 6427-41 Tillægstekst Lokalplan nr. 10.61-1 Se akt: 41\_HAD\_83 -  
Nr. 5 lyst d. 08.08.2005 lbnr. 21754-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Gravene 28, Haderslev Se ejerl nr 1  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**

Brugsret og vedligeholdelsespligt til den østlige halvdel af terrassen og gangbro  
Kælderrum deles med 1. salen



Adresse: Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 726944  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 30.05.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.217 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2016  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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 salgsopstilling.  
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.

##### **Områdeklassificering:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, 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.

##### **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 salgsopstillingens ejerudgifter.

##### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

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 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: Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 726944  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 30.05.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Ejerforening  
Kommunal ejendomsbidrag  
Leje til fjernvarmeunit

kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
9.245  
6.777  
6.525  
688  
2.160

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået  
I alt

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

2.345.000  
15.950  
1.500  
2.362.450

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.

Ejerudgift i alt 1 år

25.395

**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: Gravene 28C, 2., 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 726944  
Ejerudgift/md.: kr. 2.116

Dato: 30.05.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. \*\*\* .

# 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

### Velkommen til RealMæglerne Haderslev & Vojens – 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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som