



**REAL**

## Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>135</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.938</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.086</b>
Byggeår	<b>1967</b>	Energimærke	<b>C + C</b>

Sagsnr. **7261299**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

/ / 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: Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 22.04.2026



### TRYG OG VELHOLDT BOLIG I ET AF BYENS BEDSTE KVARTERER

Velkommen til Grønlandsvej 3 – en velholdt og rummelig bolig med en god og funktionel planløsning, der passer perfekt til familien, som ønsker både plads og trygge rammer i hverdagen. Her får I et hjem, hvor der er taget hånd om tingene gennem mange år, og hvor man tydeligt mærker, at ejendommen er blevet passet godt på siden nuværende ejer overtog boligen i 1982.

Boligen byder på 135 veldisponerede kvadratmeter, hvor hverdagen glider let. Planløsningen er praktisk med en fin opdeling mellem opholdsrum og værelser. I får flere gode værelser, som giver plads til både børn, kontor eller hobby, samt et soveværelse i en god størrelse. Hjertet i huset er de lyse opholdsrum, hvor stue og spisestue ligger i naturlig forlængelse af hinanden og giver gode muligheder for både hverdag og gæster. Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabsplads og en fin forbindelse til resten af boligen.

Derudover rummer huset både badeværelse, gæstetoilet samt et praktisk bryggers, som gør hverdagen nem og overskuelig. Opvarmningen sker via fjernvarme kombineret med brændeovn, hvilket giver en god og fleksibel varmeøkonomi, og boligen har et energimærke i kategori C.

Udendørs får I en stor grund på hele 1.086 m<sup>2</sup>, hvor der er god plads til både leg, afslapning og udeliv. Haven indbyder til mange hyggelige stunder, og der er rig mulighed for at etablere flere gode opholdszoner. Til ejendommen hører desuden en garage på 15 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er opført i 1967 med vingetagsten og fremstår som en solid bolig med et godt udgangspunkt – både for jer, der ønsker at flytte direkte ind, og for jer, der over tid ønsker at sætte jeres eget præg. Beliggenheden er samtidig helt i top i et populært og hyggeligt kvarter tæt på flot natur, skole, indkøb og med kort afstand til bymidten.

### 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: Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

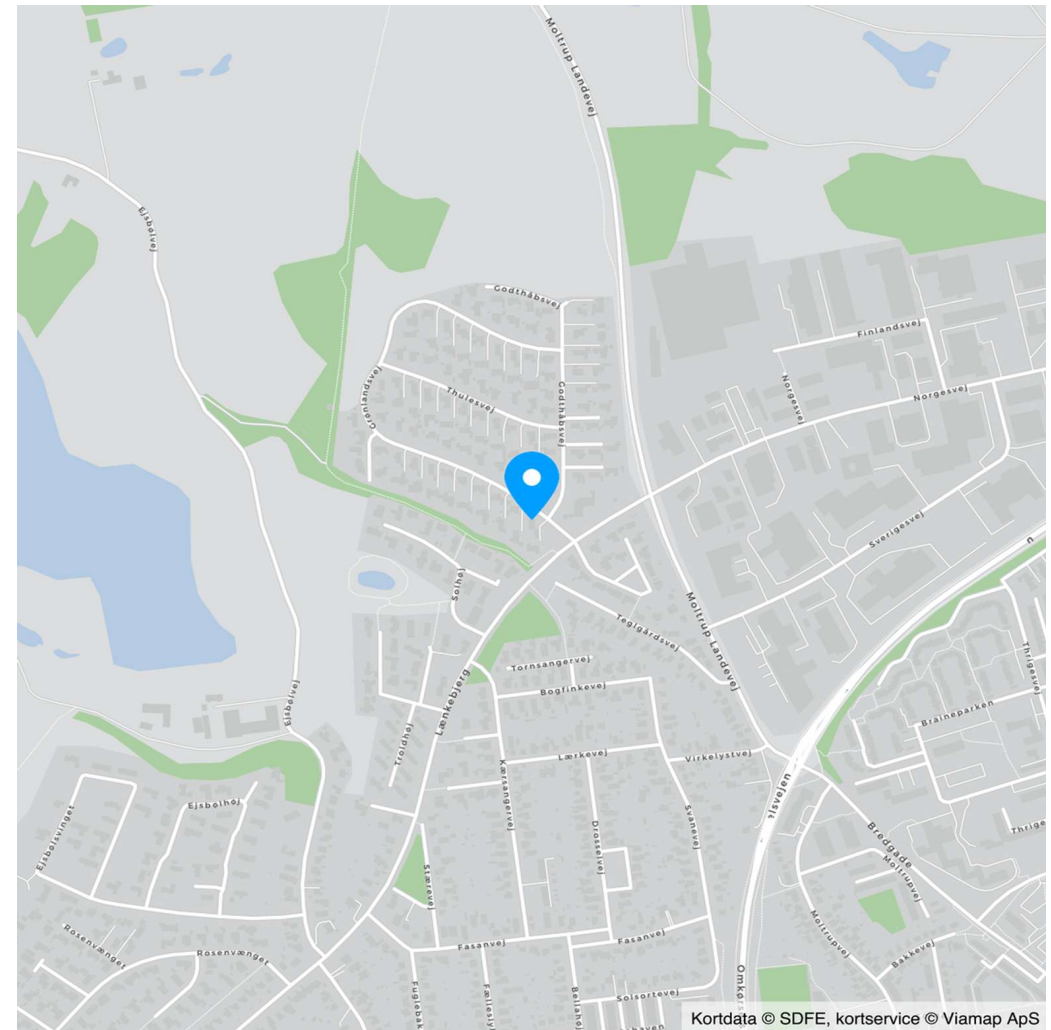
Dato: 22.04.2026



Adresse: Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 22.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 415 Gl. Haderslev Ejerlav, Gl. Haderslev  
BFE-nr.: 5172268  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1967

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.489.000  
Grundværdi: 639.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.191.200  
Grundlag for grundskyld: 511.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.086 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 15 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: 24.07.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,  
- Nr. 2: 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**

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 110-1 // Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug: 20.830 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C + C

Adresse: Grønlandsvej 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.075	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	I alt	kr.	1.621.476
Husforsikring ansl.	kr.	6.000			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.255			

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.728 md. / 104.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.936 md. / 83.237 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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 3, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261299  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 22.04.2026

#### 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:

### **Andre forhold af væsentlig betydning**

#### **Brændeovn/pejseindsat**

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk). Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

#### **Fjernvarme og abonnement**

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.

Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

#### **Efterregulering af ejendomsskatter - Dødsbo sælger**

Pr. 1. juli trådte ny bestemmelse i kraft vedr. refusion af grundskyld, Ejendomsskattelovens §82 C. Køber ikke hæfter for sælgers ikke betalte grundskyld ved sælgers dødsfald, men køber skal ansøge om dette, og det gælder kun, hvis beløbet er på 1.500 kr. eller derover.

Da sælger er et dødsbo, medvirker boet IKKE til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der IKKE sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatter påhviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger og boets advokat/bobestyrer samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Plantegning**

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

# 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.