



REAL

Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	595.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.372		
Byggeår/ombygget	1983/1997	Energimærke	+ C

Sagsnr. **726399**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

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

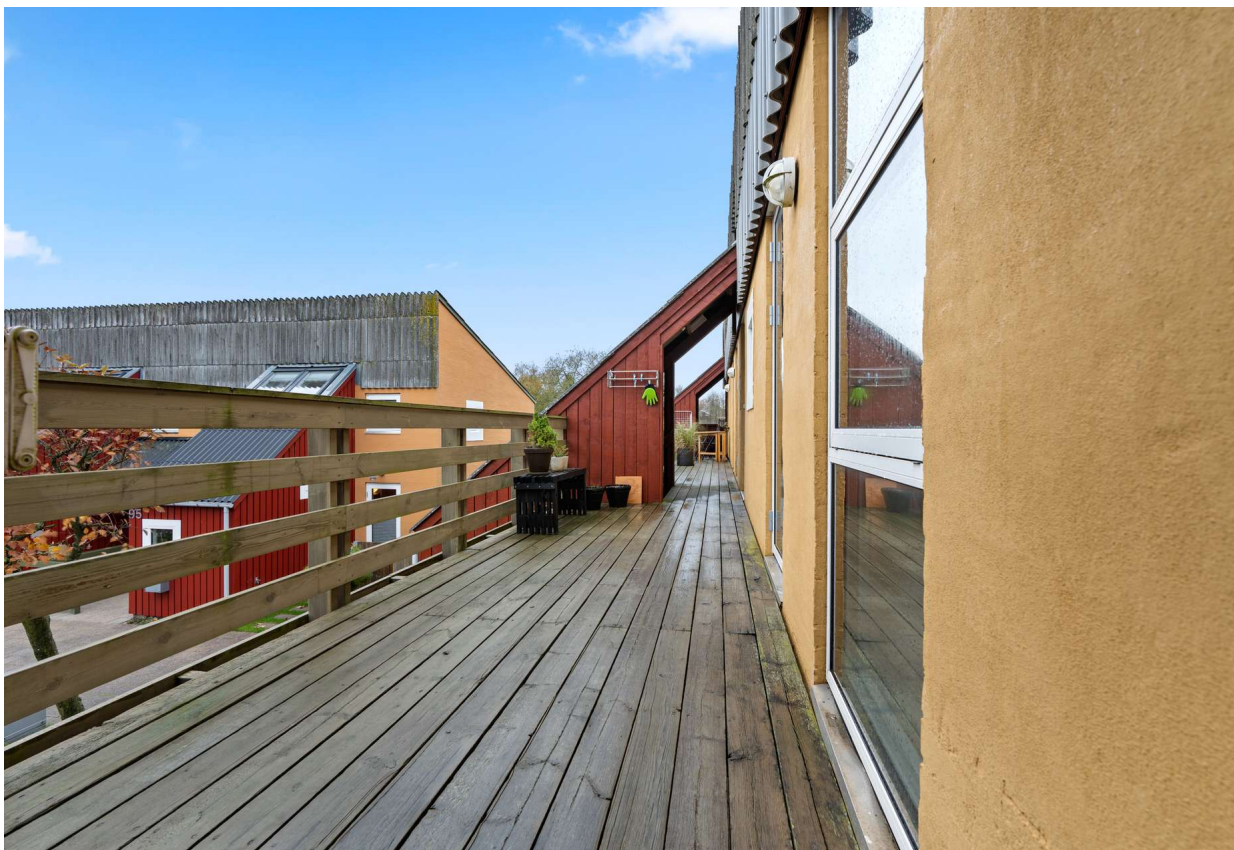
Salgsopstilling

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: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 05.04.2026



Velkommen til Nederbyvænget 101B!

Her får du en skøn lejlighed beliggende på 1. sal. Med et boligareal på 70 kvadratmeter og yderligere 8 kvadratmeter hems, byder denne lejlighed på en veludnyttet planløsning.

Ejendommen er opført i 1981 og er arkitekttegnet. Her kan man ikke andet end at blive betaget af de rene linjer og den præcise arkitektur.

Ved ankomsten bliver du budt velkommen af en indbydende entré, med fin plads til både overtøj og sko. Herfra er der adgang til lejlighedens fine badeværelse. Fortsæt din opdagelsesrejse ind i det hyggelige køkken, hvorfra du kan bevæge dig ind i den skønne spise-stue og stue. Her er plads til hyggelige stunder og sociale sammenkomster. Samtidig er der her mulighed for at etablere et ekstra værelse.

Soveværelset imponerer med sin rummelighed, hvor der både er god plads til en dobbeltseng og skabsplads. Fra stuen er der samtidig adgang til 8 kvm. hems, hvor der er talrige anvendelses muligheder.

Lyset strømmer ind i denne skønne lyse lejlighed, der er kendetegnet ved sine talrige vinduer, der bringer naturen og omgivelserne tæt på. Opvarmningen er effektiv med fjernvarme, og med lejlighed følger et praktisk kælderrum på 5 kvadratmeter – ideelt til ekstra opbevaring.

Med hensyn til parkering behøver du ikke bekymre dig, da der er tilstrækkeligt med plads lige foran ejendommen. Dette gør det både nemt og bekvemt for både dig selv og dine gæster.

Det er vigtigt at nævne at lejligheden er beliggende i en sund og velfungerende ejerforening.

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: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

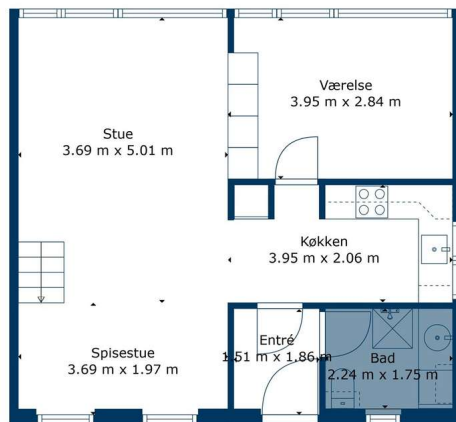
Dato: 05.04.2026



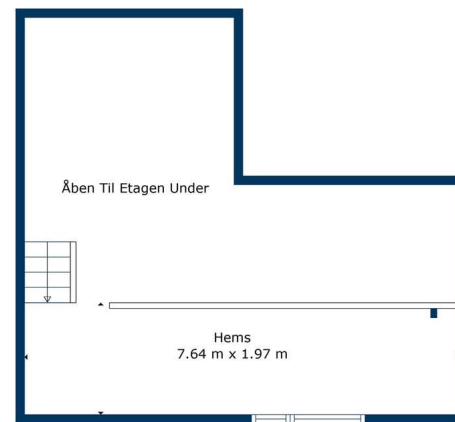
Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

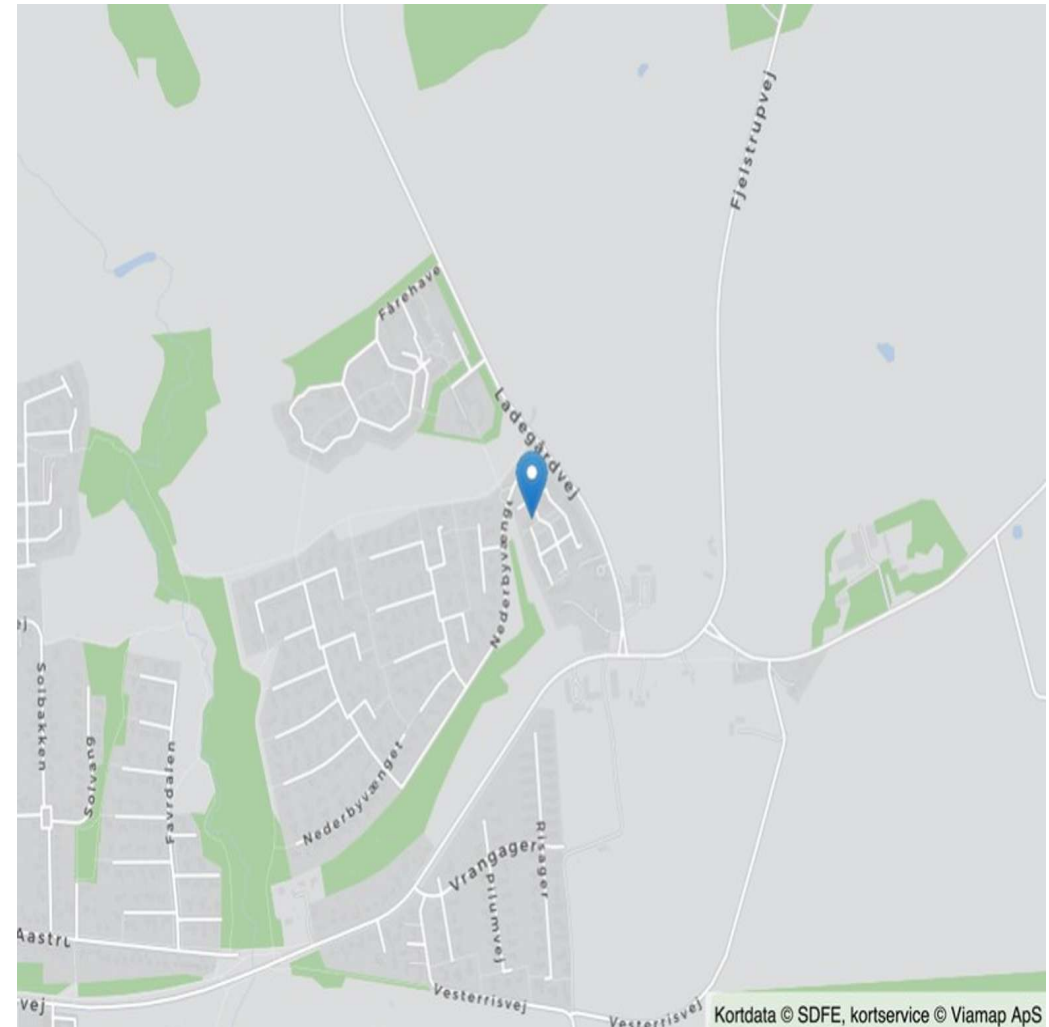
Dato: 05.04.2026



Stuen



Hems





Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 05.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	528 Åstrup Ejerlav, Åstrup
BFE-nr.:	304849
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1983/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	780.000
Grundværdi:	242.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	616.800
Grundlag for grundskyld:	193.600

Arealer**

Tinglyst areal:	77 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	70 m ²
Heraf andre arealer	7 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 05.10.1981 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv -
- Nr. 2: 27.01.1984 - Dok om færdselsret mv -
- Nr. 3: 25.06.1984 - Dok om vedtægter for beboerforeningen Rønhaven mv -

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.08 - Boligområde Nederbyvænget Øst
Lokalplan 52-01 - Tæt-lavt boligområde Nederbyvænget, Aastrup

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Haderslev by - Fjernvarme

Spildevandsplan: 181-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Ovn mrk. SiemensKogeplade mrk. SiemensMikroovn mrk. WhirlpoolKøle/fryseskab mrk. LiebherrVaskemaskine mrk. Askø Vølund

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 05.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.

Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 05.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.146	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.459	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Rottebekæmpelse	kr.	60	I alt	kr.	600.450
Jordflytningsgebyr	kr.	2	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.		
Ejerforening	kr.	21.000			
Grundejerforening	kr.	1.800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.466			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.328 md. / 39.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.643 md. / 31.721 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: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 05.04.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 16 / 100

Tinglyst: 16 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum

Fælles kælder efter aftale med beboerforeningen.

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.