



REAL

Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.226	Grund m2	727
Byggeår	2018	Energimærke	A2010

Sagsnr. **433579510**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Øsby Nedergade 58 er et moderne og indflytningsklart hjem, opført i 2018 med fokus på kvalitet, funktionalitet og æstetik. Huset fremstår som et klassisk eksempel på veludført nybyggeri med flotte materialevalg, rene linjer og en gennemtænkt planløsning, hvor både hverdag og familieliv går op i en højere enhed. Med sine 182 kvadratmeter rummer boligen alt det, mange drømmer om – loft til kip, gulvvarme i hele huset, store vinduespartier og en skøn atmosfære i alle rum.

Du bydes velkommen i en rummelig entré, der er kombineret med et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Herfra træder du ind i det store leverum – køkken-alrummet – hvor det høje til loftet og de store vinduespartier skaber en lys og luftig stemning. Det flotte køkken er opført i lækre materialer og har både god bordplads og masser af opbevaring. Rummet har naturlig plads til det store spisebord og et hyggeligt sofabjørne, og med ovenlysvinduerne får du et fantastisk dagslys hele dagen.

Forældreafdelingen ligger separat og byder på eget badeværelse, walk-in-closet og loft til kip, som giver ekstra luft og rummelighed. I modsatte ende af huset ligger børneafdelingen med to gode værelser – begge med hems, som børnene vil elske – samt et tilhørende badeværelse. Derudover er der endnu et ekstra værelse, som kan bruges til hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum – fleksibelt og klar til at opfylde jeres behov.

Udearealerne er ligeså gennemførte som boligen. Den 727 kvadratmeter store grund er anlagt med en hyggelig have og et dejligt terrasse miljø, hvor solen og udelivet kan nydes i rolige omgivelser. Derudover er der carport og skur til opbevaring af haveredskaber, cykler og meget mere.

Øsby er en rolig og børnevenlig landsby med et aktivt lokalsamfund, egen skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og grønne områder. Her er plads til fællesskab og nærvær – og samtidig ligger byen kun en kort køretur fra Haderslev, hvilket gør det let at kombinere livet på landet med byens muligheder. Her får du det bedste af to verdener.

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: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

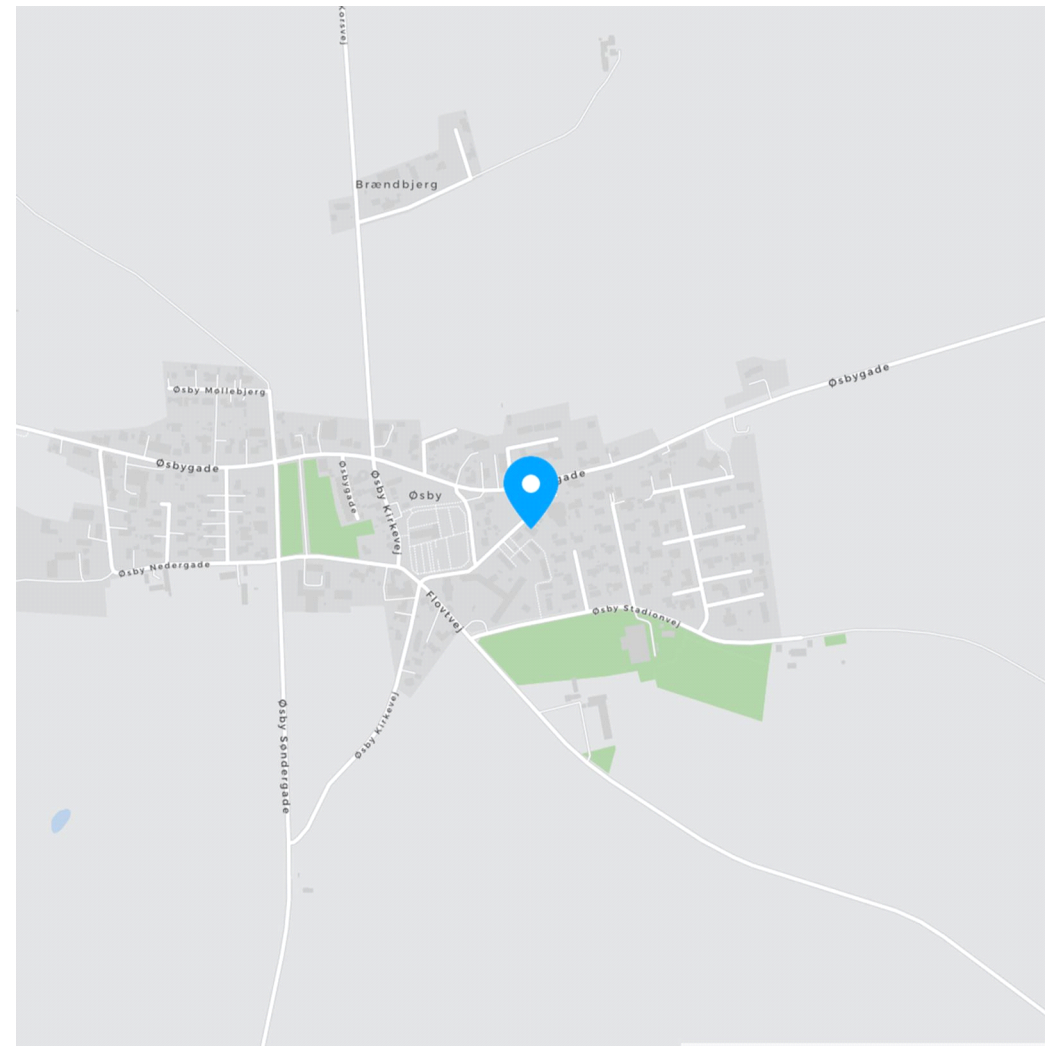
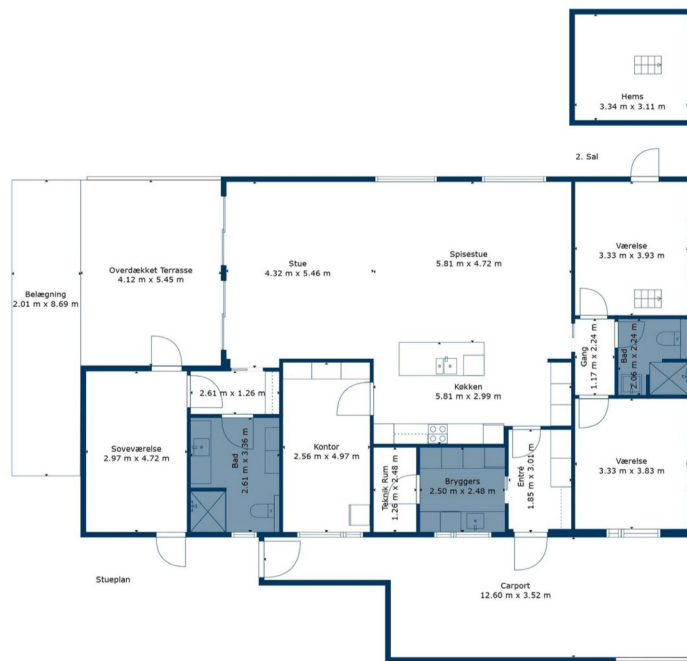
Dato: 29.08.2025



Adresse: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 29.08.2025





Adresse: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	251 Øsby Ejerlav, Øsby
BFE-nr.:	5180215
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2018

Arealer*

Grundareal:	727 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²
Drivhus:	9 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.570.000 kr.
Grundværdi:	197.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.256.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	157.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Lokalplan: Boligområde ved Øsby Nedergade

https://dokument.plandata.dk/20_1005648_APPROVED_1216889454534.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 412-1

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

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.02.1961 lbnr. 930552-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 04.02.1986 lbnr. 2585-41 Tillægstekst Lokalplan nr. 17.47-2 AKT 41_ØSB_84

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 16.855 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

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 forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	2.002	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	2.648	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	2.321.402
Rottebekæmpelse	kr.	102	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		14.714			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.466 md./ 149.588 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.902 md./ 118.819 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Øsby Nedergade 58, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 433579510
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 29.08.2025

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:

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													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab år 2017
Fryser år 2015
Emhætte år 2017
Komfur år 2017
Ovn år 2017
Kogeplader år 2017
Opvaskemaskine år 2023
Vaskemaskine år 2017
Tørretumbler år 2017
Mikrobølgeovn år 2017

Medfølger ikke:
Gyngestativ

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



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.

Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.