



**REAL**

## Staruphave 11, 6100 Haderslev

|             |                 |             |            |
|-------------|-----------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b> | Bolig m2    | <b>100</b> |
| Kontantpris | <b>995.000</b>  | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.904</b>    |             |            |
| Byggear     | <b>1989</b>     | Energimærke | <b>B</b>   |

Sagsnr. **7261025**

**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: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 20.12.2025



### Beskrivelse:

På Staruphave 11 i børnevenlige Starup finder I dette dejlige enderækkehus, hvor naturen bogstaveligt talt ligger i baghaven. Her kan I nyde udsigten over de åbne arealer og tage på skønne gåture på Starup Hede, som kun ligger få minutter fra ejendommen.

Starup er en aktiv landsby med børnene i fokus. Her er både flere børnehaver, en god skole og en lokal købmand – alt sammen forbundet via sikre stisystemer, som starter lige på den anden side af vejen.

Enderækkehuset byder på 100 veldisponerede boligkvadratmeter. I bliver budt velkommen i en entré med god plads til overtøj og sko, hvorfra der er adgang til et gæstetoilet samt husets lyse køkken. Køkkenet har kig til de grønne omgivelser og plads til en lille spiseplads. Stuen er rummelig, lys og venlig med god plads til både sofaarrangement og spisestue – og herfra er der udgang til en hyggelig, privat morgenterrasse.

På førstesalen finder I tre gode værelser samt et badeværelse.

Udenfor får I et praktisk skur til opbevaring af haveredskaber samt en skøn aftenterrasse, hvor solen kan nydes til langt ud på aftenen. Som enderækkehus har man desuden den fordel, at man kun har nabo på den ene side og lidt ekstra luft omkring sig.

Vil I bo i børnevenlige Starup med naturen som nærmeste nabo?  
Så book en fremvisning af Staruphave 11 allerede i dag!

### 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.

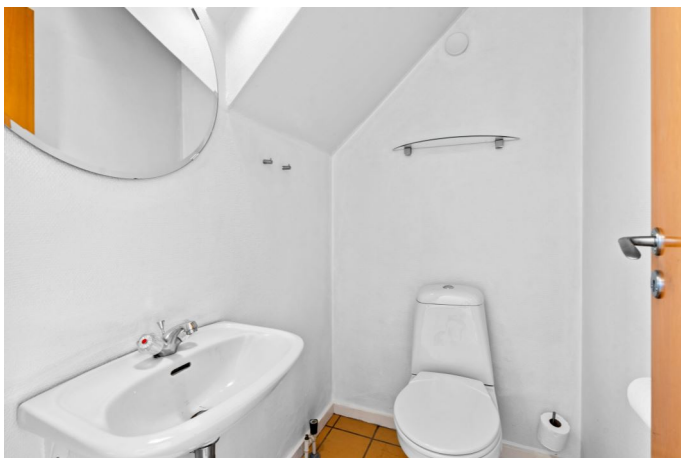
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

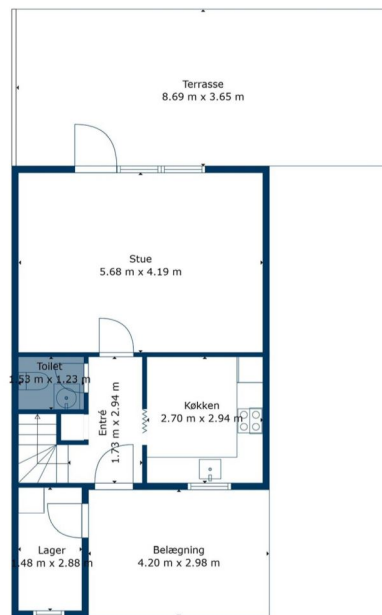
Dato: 20.12.2025



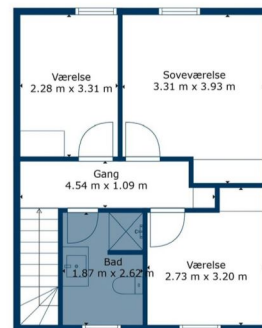
Adresse: Staruphøve 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

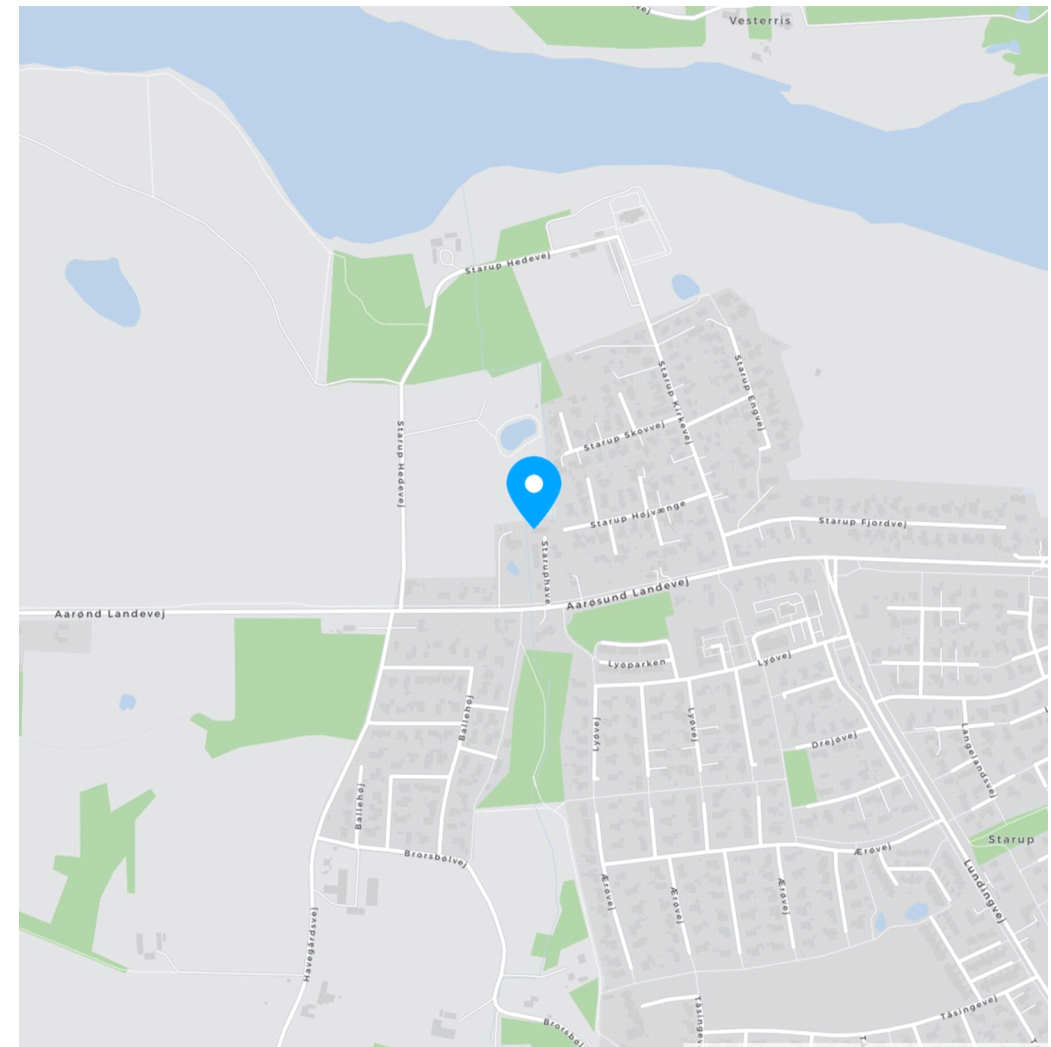
Dato: 20.12.2025



Stueplan



1. Sal





Adresse: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 20.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                                                                |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse                                                 |
| Kommune:            | Haderslev                                                               |
| Matr.nr.:           | 290 Vandling, Starup                                                    |
| BFE-nr.:            | 301746                                                                  |
| Ejl.nr.:            | 10                                                                      |
| Zonestatus:         | Byzone                                                                  |
| Vand:               | Offentlig                                                               |
| Vej:                | Fælles/privat                                                           |
| Kloak:              | Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                                              |
| Opført/ombygget år: | 1989                                                                    |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 995.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 248.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 796.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 198.400 kr. |

#### Tilbehør:

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

Køle/fryseskab  
Emhætte  
Komfur  
Ovn  
Kogeplader  
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt:    | 106 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| - heraf areal til andet: | 106 m <sup>2</sup> |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| BBR-boligareal: | 100 m <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------------|

Evt. øvrige arealer:

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

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

**Kommuneplan:** Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1751024387828.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf)

**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 - 002-9  
Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

**Skovbyggelinjer:** Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

##### **Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 27.02.1964 lbnr. 917410-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 20.02.1965 lbnr. 917411-41 Tillægstekst Dok om kloaksystem  
Nr. 3 lyst d. 21.12.1987 lbnr. 19119-41 Tillægstekst Dok om pumpestation mv, Om resp se akt AKT 41\_VAN\_289 -  
Nr. 4 lyst d. 21.04.1988 lbnr. 5475-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdighedsret mv, Prioritet forud for pantegæld Akt 41\_VAN\_290\_1  
Nr. 5 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 0001329541 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5 AKT 41\_VAN\_5 -  
Nr. 6 lyst d. 13.05.1993 lbnr. 5943-41-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, se matr 290, Tillige lyst pantstiftende. Akt 41\_VAN\_290\_1



Adresse: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 20.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
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.: 9.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

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](http://www.vurderingsportalen.dk).



Adresse: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 20.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Rottebekæmpelse  
Ejerforening  
Jordflytning  
Leje af fjernvarmeunit ansl.

kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.

Pr. år  
4.060  
2.520  
69  
13.200  
2  
3.000

Kontantbehov ved køb

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

kr.  
kr.  
kr.  
kr.

995.000  
7.850  
1.500  
1.004.350

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

22.850

**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: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261025  
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 20.12.2025

**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:**

Afventer svar fra ejerforeningen.

**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 |
|------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 642.308  | 676.917      | 677.489       | DKK              | 2,44               | 57.328        | 15,50        | 2,91 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**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