

**REAL**



## Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>115</b> |
| Kontantpris | <b>2.395.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.364</b>         | Grund m2    | <b>777</b> |
| Byggeår     | <b>1968</b>          | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **726006**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Ny Erlevvej 28A, 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: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

### Beskrivelse:

Top renoveret etplans hus, i børnevenlige Starup.

Det er ikke ofte at der kommer huse til salg, som rent renoveringsmæssigt når på niveau med Ballehøj 28.

Ejendommen er renoveret fra A-Z. Det eneste der har stået tilbage originalt tilbage, er ydermure og sokkel. Det betyder også at vi nu kan byde jer velkommen ind i en topmoderne villa, hvor intet er overladt til tilfældighederne.

Alt fra plantegning, til gulvvarme er gennemtænkt ned til mindste detalje – og her skal i ikke engang tænke på at svinge malerpenslen inden i flytte ind. Huset står, som var det nyt – hvilket også bliver bekræftet i en tilstandsrapport som udemærker sig ved at være stort set fejlfri.

Ejendommen byder velkommen ind i en fin entre. Her er godt med plads – og vaskefaciliteterne er nænsomt gemt væk bag skyde-lågerne.

Herfra er der desuden adgang til husets teen age afdeling, med walk-in closet. Da sælger renoverede ejendommen udnyttede man den gamle garage, hvorfra der i findes førnævnte teenageafdeling. Vi gør derfor, for god ordens skyld, opmærksom på at værelset her, ikke er registreret på BBR som beboelse, hvorfor det ej heller tæller med i huset registrerede kvadratmeter. Værelset inkl. walk-in er opmålt til ca. 22 kvm. Huset hjerterum – det store køkken/alrum og stue ud i et, er enormt lyst og venligt.

På trods af det meget mørke køkken, er rummet enormt lyst og venligt. Og kombineret med Svane's unikke køkkendesign er der ikke en finger at sætte på dette rum. Her kan også nævnes indbygningsskuffer, quooker vandhane og den innovative kogeplade fra Siemens med indbygget emfang.

Og med et dejligt badeværelse med både brus og badekar samt 2 gode værelser, det ene med walk-in, sluttet huset af på bedste vis.

Fra alrummet er der udgang via dobbeltdør til stor og ugeneret vestvendt terrasse samt en nemt anlagt have.

Både skole, børnehave og indkøbsmuligheder kan findes via stisystemer – på få minutter.

### 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: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

Top renoveret etplans hus, i børnevenlige Starup.

Det er ikke ofte at der kommer huse til salg, som rent renoveringsmæssigt når på niveau med Ballehøj 28.

Ejendommen er renoveret fra A-Z. Det eneste der har stået tilbage originalt tilbage, er ydermure og sokkel. Det betyder også at vi nu kan byde jer velkommen ind i en topmoderne villa, hvor intet er overladt til tilfældighederne.

Alt fra plantegning, til gulvvarme er gennemtænkt ned til mindste detalje – og her skal i ikke engang tænke på at svinge malerpenslen inden i flytte ind. Huset står, som var det nyt – hvilket også bliver bekræftet i en tilstandsrapport som udemærker sig ved at være stort set fejlfri.

Ejendommen byder velkommen ind i en fin entre. Her er godt med plads – og vaskefaciliteterne er nænsomt gemt væk bag skyde-lågerne.

Herfra er der desuden adgang til husets teen age afdeling, med walk-in closet. Da sælger renoverede ejendommen udnyttede man den gamle garage, hvorfra der i findes førnævnte teenageafdeling. Vi gør derfor, for god ordens skyld, opmærksom på at værelset her, ikke er registreret på BBR som beboelse, hvorfor det ej heller tæller med i huset registrerede kvadratmeter. Værelset inkl. walk-in er opmålt til ca. 22 kvm.

Huset hjerterum – det store køkken/alrum og stue ud i et, er enormt lyst og venligt.

På trods af det meget mørke køkken, er rummet enormt lyst og venligt. Og kombineret med Svane's unikke køkkendesign er der ikke en finger at sætte på dette rum. Her kan også nævnes indbygningsskabs, quooker vandhane og den innovative kogeplade fra Siemens med indbygget emfang.

Og med et dejligt badeværelse med både brus og badekar samt 2 gode værelser, det ene med walk-in, sluttet huset af på bedste vis.

Fra alrummet er der udgang via dobbeltdør til stor og ugeneret vestvendt terrasse samt en nemt anlagt have.

Både skole, børnehave og indkøbsmuligheder kan findes via stisystemer – på få minutter.

En unik mulighed for at flytte ind i noget nyt i populære Starup, uden at skulle røre en finger.



---

Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

---

Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                       |
| Må benyttes til:    | Beboelse                            |
| Ifølge:             | BBR-ejermeddelelse                  |
| Kommune:            | Haderslev                           |
| Matr.nr.:           | 478 Vandling, Starup                |
| BFE-nr.:            | 5176461                             |
| Zonestatus:         | Landzone                            |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg (Provas) |
| Vej:                | Offentlig                           |
| Kloak:              | Separatkloakeret                    |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                            |
| Opført/ombygget år: | 1968                                |

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020        |
| Offentlig ejendomsværdi:     | 750.000 kr. |
| Heraf grundværdi:            | 214.500 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 750.000 kr. |
| Grundskatteloftværdi:        | 220.500 kr. |

Tilbehør:

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

1 stk induktions kogeplade med indbygget emhætte  
1 stk Cooker  
1 stk Køleskab  
1 stk Opvaskemaskine  
1 stk Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer**

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 777 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbog            |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 115 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 115 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 28 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 28 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsareal ifølge    | BBR                |
| - af dato:              | 16.06.2022         |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033  
Kommuneplan: Boligområde Ballehøj  
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers 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.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

#### Ejerudgift 1. år:

|                       | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |           |
|-----------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ejendomsskat          | 5.225  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | 2.395.000 |
| Husforsikring         | 4.216  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | 7.500     |
| Ejendomsværdiskat     | 6.900  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | 16.150    |
| Jordflytningsgebyr    | 2      |                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| Rottebekæmpelse ansl. | 30     | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | 2.418.650 |
|                       |        | 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 | 16.373 |                                                                                                                                                                                                                                             |           |

#### 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.813 md./ 153.760 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.227 md./ 122.719 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 24.06.2022

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: 1/8 - 1/2

**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: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: 2.395.000

Sagsnr.: 726006  
Ejerudgift/md.: 1.364

Dato: 24.06.2022

#### 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                    | Realkredittype | Restgæld  | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-tillelse | Kontant regulering |
|---------------------------------|----------------|-----------|--------------|---------------|--------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| Totalkredit/1,5% Obligationslån | Obligationslån | 1.506.437 | 1.506.437    | 1.201.221     | DKK    | 1,5                | 74.261        | 29,75        | 4,11 |                      |                             | Nej              |                    |

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

##### **Om boligskat**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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).

##### **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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

# 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.



## Mød holdet bag dit boligsalg