



REAL

## Staruphave 11, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>100</b>
Kontant	<b>945.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.904</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>1989</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **7261025**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / [www.realmæglerne.dk/6100](http://www.realmæglerne.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: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 20.04.2026



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 spiseplads – 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 aftenterasse, 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.

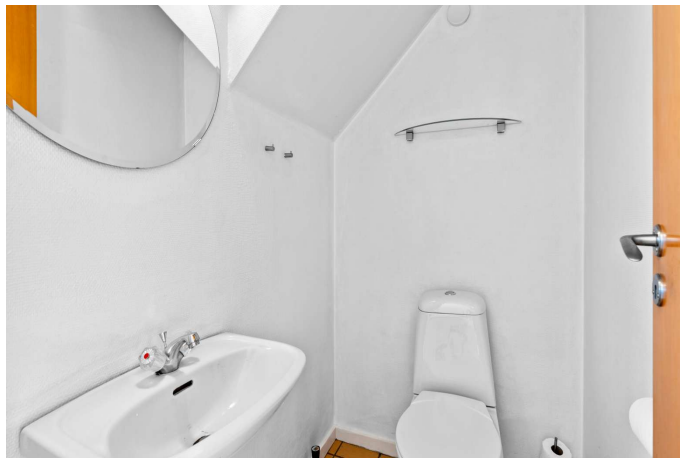
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Staruphøve 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

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

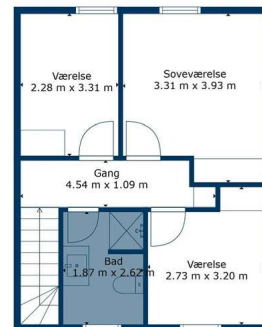
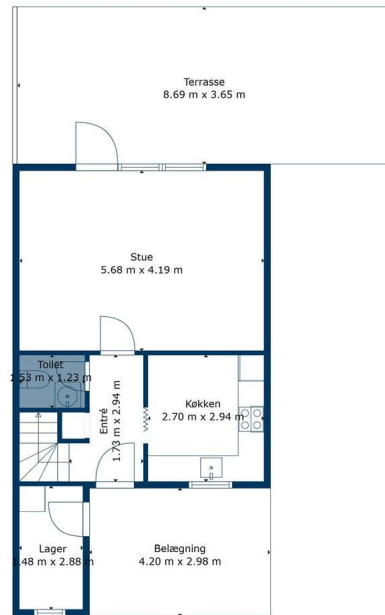
Dato: 20.04.2026



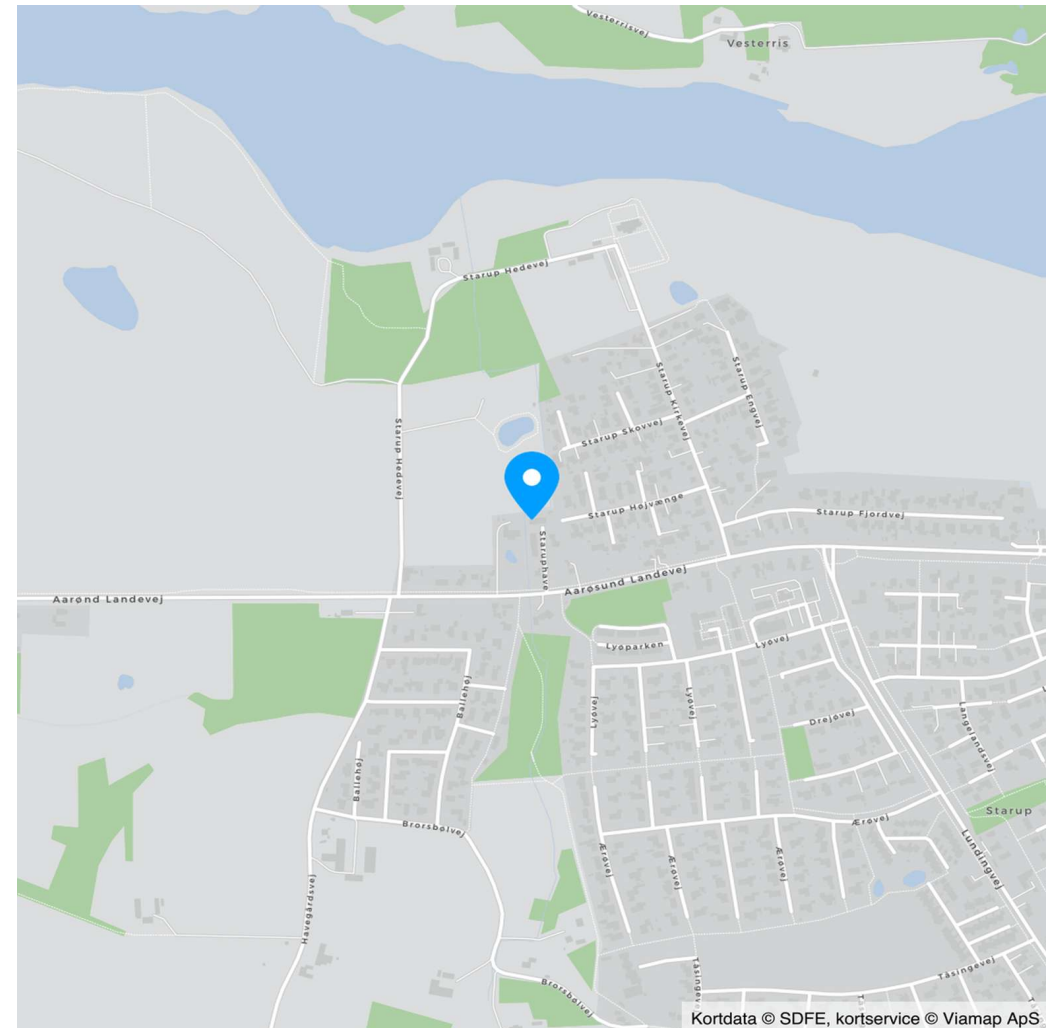
Adresse: Staruphøve 11, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 20.04.2026



REAL



Adresse: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
 Må benyttes til: Rækkehus  
 Kommune: Haderslev  
 Matr.nr.: 290 Vandling, Starup  
 BFE-nr.: 301746  
 Ejerl. Nr.: 10  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fællesvej  
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1989

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 106 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
 Heraf andre arealer: 106 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 100 m<sup>2</sup>

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab  
 Emhætte  
 Komfur  
 Ovn  
 Kogeplader  
 Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Staruphave 11, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 20.04.2026

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/forsikringstilbud-det.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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 salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen 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. 945.000

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

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.520	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Rottebekæmpelse	kr.	69	I alt	kr.	952.550
Ejerforening	kr.	13.200	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			
Leje af fjernvarmeunit ansl.	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.850			

#### 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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.189 md. / 62.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.124 md. / 49.485 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 15.000,00.

**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. 945.000

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

Dato: 20.04.2026

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:

Afventer svar fra ejerforeningen.

Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 1 / 10

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Servitutter**

- Nr. 1: 27.02.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 20.02.1965 - Dok om kloaksystem
- Nr. 3: 21.12.1987 - Dok om pumpestation mv, Om resp se akt -
- Nr. 4: 21.04.1988 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv, Prioritet forud for pantegæld 41\_VAN\_290\_1
- Nr. 5: 05.04.1994 - Dok om byggelinier mv, se matr 5 -
- Nr. 6: 13.05.1993 - Vedtægter for ejerforening, se matr 290, Tillige lyst pantstiftende. 41\_VAN\_290\_1

**Planer**

Kommuneplan 10.15.BO.06 - Boligområde Starup Kirkevej

**Anvendelsesbegrænsninger**

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.

# 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.