



**REAL**

## Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>175</b>   |
| Kontantpris | <b>2.995.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.385</b>         | Grund m2    | <b>1.123</b> |
| Byggear     | <b>2007</b>          | Energimærke | <b>C</b>     |

Sagsnr. **726882**

---

**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: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til Langelandsvej 101 – en sjældent udbudt perle med én af Starups absolut bedste beliggenheder. Her bor du for enden af et fredeligt vænge, direkte til stisystemer og med et betagende panoramaudsyn over Haderslev Fjord. Ejendommen er opført i 2007 og byder på 175 veldisponerede kvadratmeter, suppleret af en carport på 25 m<sup>2</sup> og tilhørende skur på 15 m<sup>2</sup> – alt sammen på en skøn, velanlagt grund med plads til både ro og leg.

Boligen fremstår gennemgående velholdt og løbende moderniseret – klar til at danne rammen om jeres næste boligkapitel.

Indretningen er gennemtænkt og funktionel:

Du bydes velkommen i en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra er der adgang til børneafdelingen, som rummer to gode værelser, eget badeværelse samt praktisk bryggers. Forældreafdelingen er placeret i modsatte ende af huset og består af et roligt soveværelse med eget walk-in-closet og et lækker badeværelse med både badekar og separat bruseniche. Desuden er der et stort ekstra værelse med indgang fra stuen, som kan bruges til kontor, gæsteværelse eller lignende.

Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Her strømmer lyset ind fra store vinduespartier, og fjordudsigten danner en smuk kulisser til både hverdag og fest. Der er rigeligt med plads til det lange spisebord og et stort sofaarrangement

Udendørs får du en skøn, opvokset have med flere hyggelige terrassemiljøer – heraf én overdækket – perfekt til lange sommeraftener med udsigt og afslapning. Haven har desuden gode legemuligheder for børnene og er nem at holde.

Kort sagt: En fantastisk familiebolig med udsigt, ro og kvalitet – lige dér hvor Starup er bedst.

### 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: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025

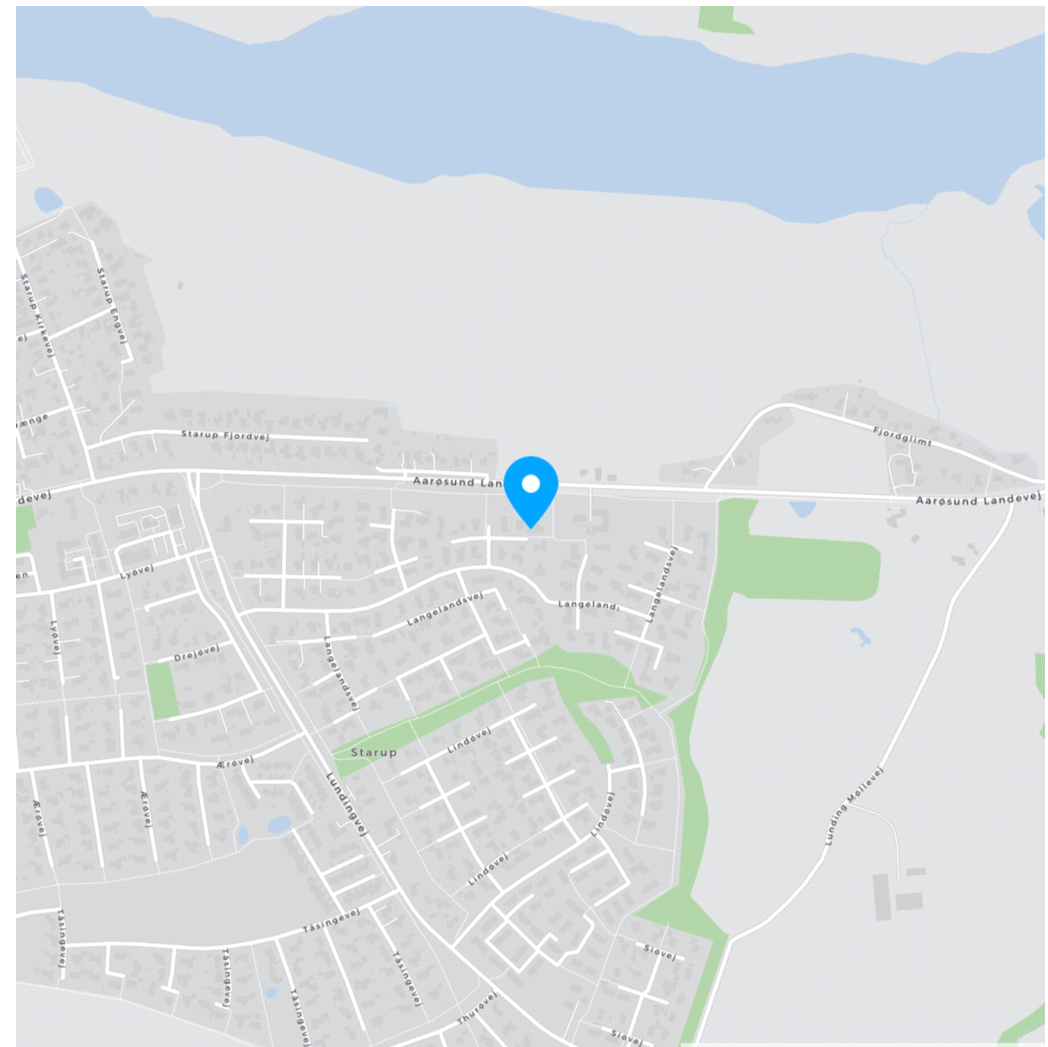
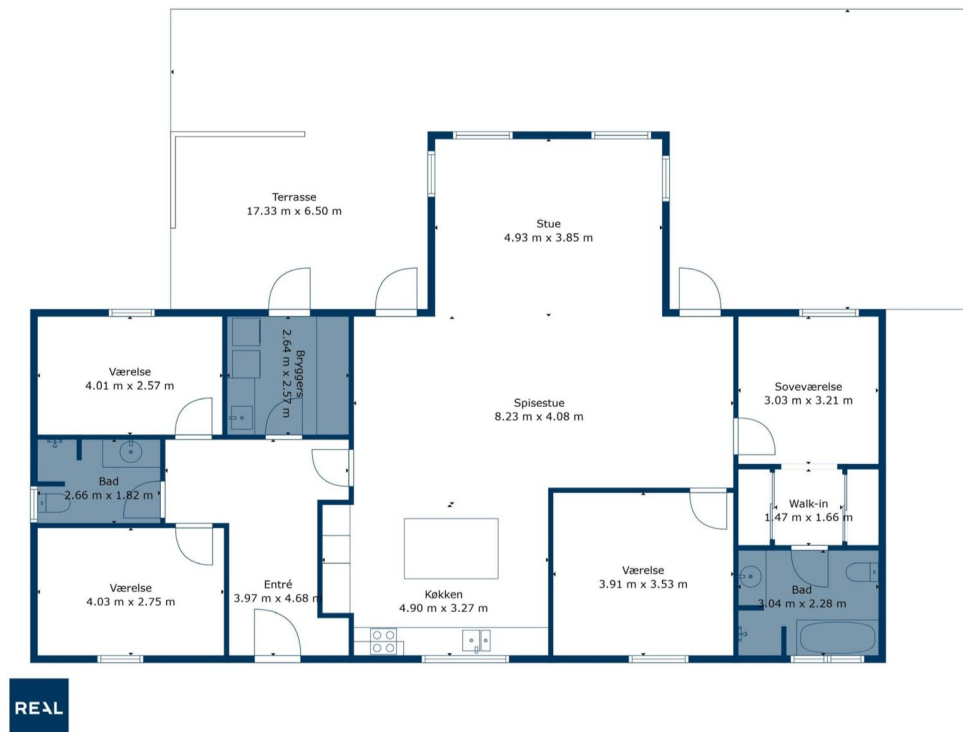




Adresse: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025





Adresse: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Haderslev                                            |
| Matr.nr.:           | 19 ar Vandling, Starup                               |
| BFE-nr.:            | 9967195                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Fælles/privat                                        |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                                 |
| Opført/ombygget år: | 2007                                                 |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.595.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 682.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.076.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 545.600 kr.   |

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

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Grundareal:         | 1.123 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:   | 175 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:     |                      |
| Integreret Carport: | 25 m <sup>2</sup>    |
| Integreret Udhus:   | 15 m <sup>2</sup>    |
| Udhus:              | 9 m <sup>2</sup>     |
| Drivhus:            | 10 m <sup>2</sup>    |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### **Kommuneplan:** Kommuneplan 2021-2033

[https://dokument.plandata.dk/11\\_9719224\\_1643663955230.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf)

##### **Kommuneplan forslag:** Kommuneplan 2025-2037

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1738315448396.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf)

##### **Lokalplan:** Byplanvedtægt nr. 27

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1012898\\_APPROVED\\_1216890518944.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1012898_APPROVED_1216890518944.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 - 005

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

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

Nr. 1 lyst d. 07.06.1977 lbnr. 10956-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 27. Se matr. 19 A AKT 41\_VAN\_A19

#### 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: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
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.: 13.100 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. 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 C.

#### 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 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.

##### **Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil**

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.  
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.



Adresse: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:

|                         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 10.588 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 2.995.000 |
| Grundskyld              | kr. | 5.583  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. | 9.257     |
| Husforsikring           | kr. | 4.216  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 19.850    |
| Renovation              | kr. | 3.987  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Leje til fjernvarmeunit | kr. | 2.323  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 3.024.107 |
| Rottebekæmpelse         | kr. | 71     | 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. |     |           |
| Grundejerforening       | kr. | 1.850  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Jordflytning            | kr. | 2      |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

Ejerudgift i alt 1 år 28.620

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.273 md./ 195.276 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.927 md./ 155.120 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: 19.08.2025  
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: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882  
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 19.08.2025

**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 |
|------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 2.024.283 | 2.024.054    | 2.016.853     | DKK              | 0,02               | 95.518        | 26,00        | 3,24 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Ø-KVARTERETS GRUNDEJERFORENING

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Køleskab mrk. Electrolux, år 2024

Fryser

Emhætte, år 2007

Komfur, år 2007

Ovn, år 2007

Kogeplader, år 2007

Opvaskemaskine mrk Asko, år 2022



# 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.

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