

REAL



## Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.252</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.179</b>
Byggeår/ombygget	<b>1984/2021</b>	Energimærke	<b>C + C</b>

Sagsnr. **7261383**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 16.06.2026



### Familievilla med pool i Starup – for enden af lukket vænge

På Siøvej 12 i Starup finder I denne velindrettede villa på i alt 200 m<sup>2</sup>, som er blevet udvidet med en tilbygning og i dag fremstår med en moderne og familievenlig planløsning. Beliggenheden for enden af et lukket vænge giver en rolig hverdag med minimal trafik, samtidig med at skole, indkøb, institutioner og fritidsaktiviteter ligger inden for kort afstand.

Boligens hjerte er det store køkken-alrum, som giver masser af plads til familielivet og samvær med gæster. Her opleves et lyst og åbent miljø, hvor der er god plads til både hverdag og festlige sammenkomster.

I stueplan finder I to gode værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers med egen indgang. Planløsningen er særligt velegnet til børnefamilien, hvor børnene kan have deres egen afdeling i huset.

På førstesalen venter en stor opholdsstue med mange anvendelsesmuligheder, hvad enten der ønskes tv-stue, hjemmekontor eller et ekstra opholdsrum. Herudover finder I et rummeligt forældresoveværelse samt endnu et badeværelse, hvilket giver en god opdeling mellem børn og voksne.

Udendørs får I et skønt og privat terrassemiljø med integreret swimmingpool, som skaber de perfekte rammer for sommerens mange timer under åben himmel. Her kan både store og små nyde de rolige omgivelser og den ugenerede beliggenhed samt kig ud over åbne marker.

Siøvej 12 er en spændende villa fra 1984 med tilbygning, en moderne indretning, fire værelser, to badeværelser og en attraktiv beliggenhed i det populære Starup – tæt på alle hverdagens fornødenheder, men samtidig med fred og ro lige uden for døren.

### 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: Frederik Trans



Adresse: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

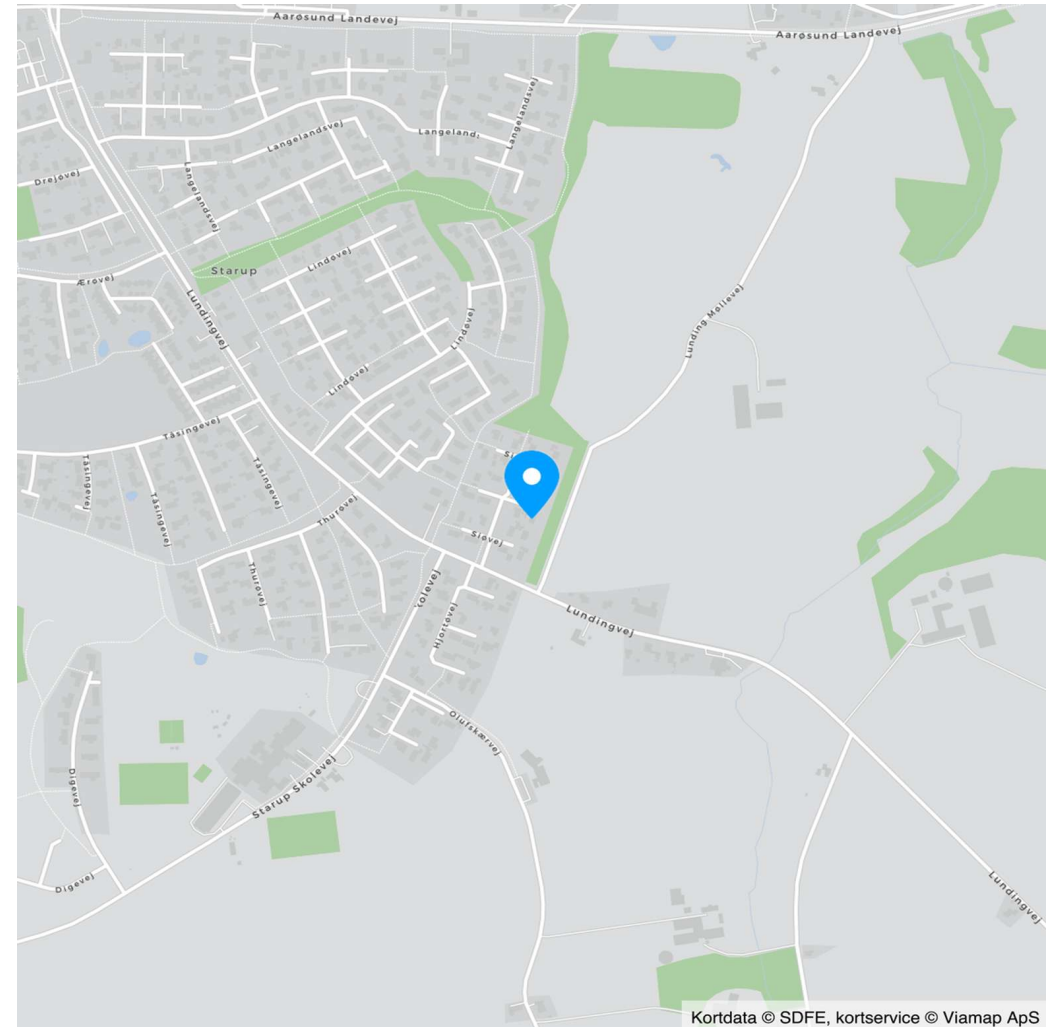
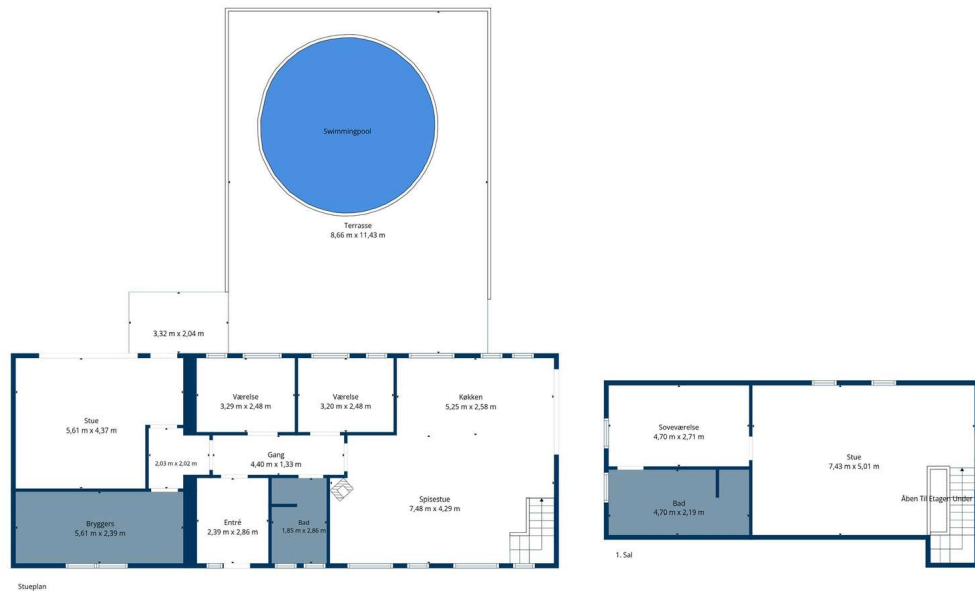
Dato: 16.06.2026



Adresse: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 16.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 251 Lunding, Starup  
BFE-nr.: 5176032  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1984/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.373.000  
Grundværdi: 556.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.898.400  
Grundlag for grundskyld: 444.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.179 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 200 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 16 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 11 m<sup>2</sup>  
Carport: 39 m<sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 02.12.1976 - Byplanvedtægt nr. 25, se matr 14 Vandling  
- Nr. 2: 09.10.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 243  
- Nr. 3: 23.05.1985 - Dok om grundejerforening mv, se matr 240  
41\_LUN\_240

**Planer**

Kommuneplan 10.15.BO.01 - Boligområde Lundingvej  
Lokalplan 25 - Byplanvedtægt nr. 25

Varmeplan: Ejendommen er beliggende i et område med varmeplaner  
Spildevandsplan: Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner  
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens, 2018), Fryser (Whirlpool, 2021), Emhætte (Elica, 2018), Ovn (AEG, 2018), Kogeplade (Siemens, 2018), Opvaskemaskine (Junker, 2018), Tørretumbler (Bosch, 2012)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 1.861 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug i 2025 var 14.992,95 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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 C + C

Adresse: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.682	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.649	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	122	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	635	I alt	kr.	1.621.450
Husforsikring	kr.	7.151			
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.025			

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.929 md. / 83.147 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Siøvej 12, Starup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 7261383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.252

Dato: 16.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 700.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 335.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Brændeovn/pejseindsat**

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk). Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er 2013. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

**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.

**Plantegning**

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

**Privat fællesvej**

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

# 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.