



REAL

Langelsandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.300	Grund m2	1.123
Byggear	2007	Energimærke	C

Sagsnr. **726882**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / 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. 2.300

Dato: 04.07.2025



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 m² og tilhørende skur på 15 m² – 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.

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 familieboli 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. 2.300

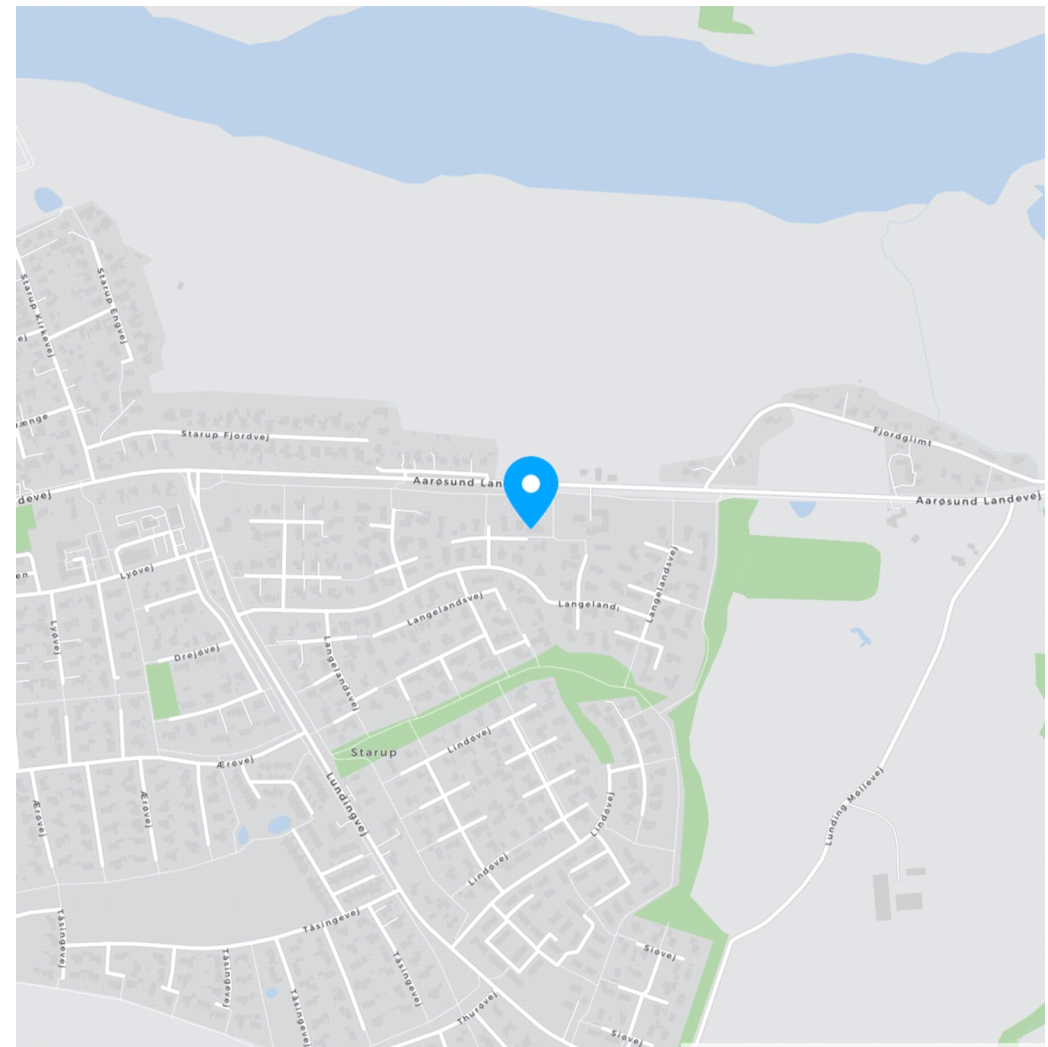
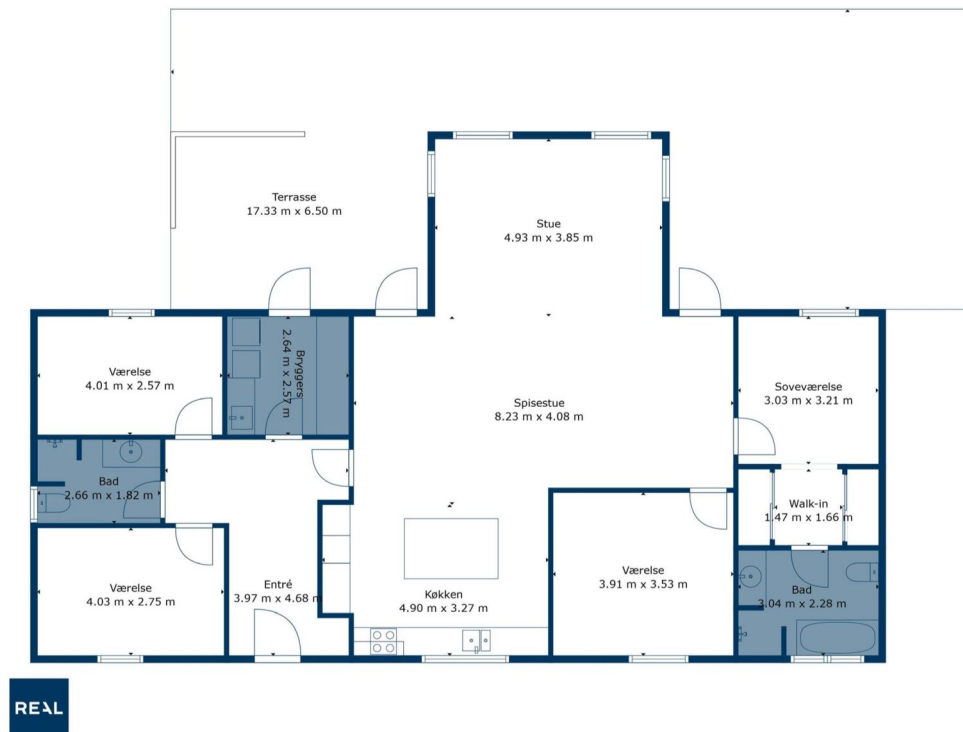
Dato: 04.07.2025



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

Sagsnr.: 726882
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 04.07.2025





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

Sagsnr.: 726882
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 04.07.2025

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
Varmeinstallation: 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.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 1.123 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 215 m²
- heraf Carport 25 m²
- heraf Udhus 15 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Andre bygninger: 19 m²
- heraf Udhus 9 m²
- heraf Drivhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan forslag: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 27

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

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

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

Sagsnr.: 726882
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 04.07.2025

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.

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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. 2.300

Dato: 04.07.2025

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.	7.500
Husforsikring	kr. 4.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr. 3.987	I alt	kr.	3.022.350
Leje til fjernvarmeunit	kr. 2.323			
Rottebekæmpelse	kr. 71			
Grundejerforening ansl.	kr. 1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytning	kr. 2	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
		herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 27.598

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 16.480 md./ 197.766 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.069 md./ 156.831 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: 04.07.2025
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: 1/8 - 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: Langelandsvej 101, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 726882
Ejerudgift/md.: kr. 2.300

Dato: 04.07.2025

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	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	2.043.695	2.024.053	2.014.179	DKK	0,02	95.688	26,25	3,24			Nej	

REAL

Guldkøber[®]

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.