



**Eksklusiv landejendom for hesteelskere med udsigt til Slivsø**

## Haderslev, Hoptrup

Skærbæk 1

- Uovertruffen beliggenhed i rolige omgivelser
- En moderne bolig i høj kvalitet
- Hestefaciliteter i særklasse

  
439 / 50 m<sup>2</sup>

  
3/9

  
1

  
60.548 m<sup>2</sup>

  
A2010

  
1827/

### Kontantpris

**15.000.000**

Ejerudgifter pr. md.

4.871

Finansieret:

Udbetaling

750.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:

81.790/64.929

**Øvrige bygninger m2**

1.760

**Boliglandbrug**

Sag: N2100050000318



### Kontakt:

Christian Johansen  
Indehaver

Tlf.: 3131 3897

Mail: [cjz@nybolig.dk](mailto:cjz@nybolig.dk)

## Nybolig Haderslev

Gravene 7 · 6100 Haderslev · [6101@nybolig.dk](mailto:6101@nybolig.dk) · [nybolig.dk](http://nybolig.dk) · Tlf 74521021 · Find os også på:  

Ansvarlige indehavere: Sabina Horshauge og Christian Johansen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.



## Nybolig Haderslev

Sabina Horshauge og Christian Johansen  
Gravene 7 · 6100 Haderslev  
6101@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 74521021  
Cvr. nr. 43193147

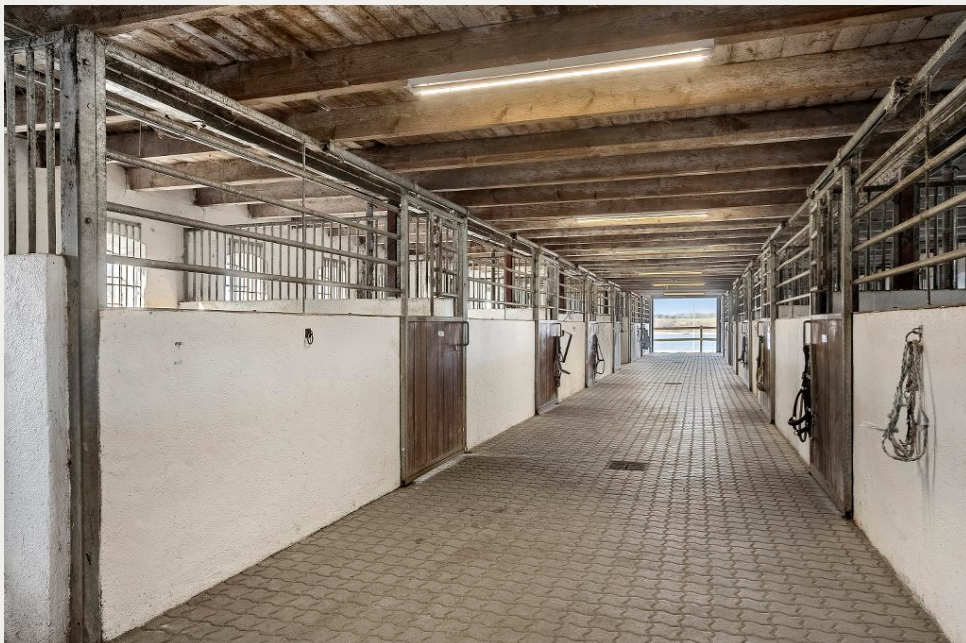


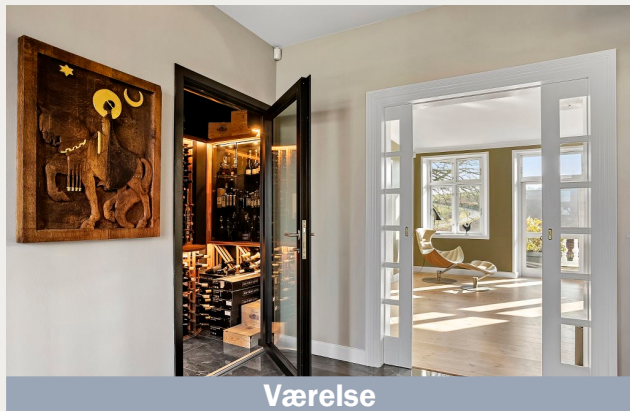
Adresse: Skærbæk 1, Hoptrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: N2100050000318  
Ejerudgift/md.: kr. 4.871

Dato: 18.6.2025







# 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: Skærbæk 1, Hoptrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: N2100050000318  
Ejerudgift/md.: kr. 4.871

Dato: 18.6.2025



## Beskrivelse:

Midt i den sønderjyske natur, med en betagende udsigt over Slivsø og kort afstand til stranden, ligger denne helt enestående landejendom – en drøm for heste og naturelskere, der ønsker ro, albuerum og moderne komfort.

Ejendommens 390 m<sup>2</sup> er gennemgribende renoveret og fremstår lys, rummelig og tidssvarende. Her forenes charme og funktionalitet i en bolig hvor energirenovering og solcelle/batterianlæg sikrer, at der er tænkt på både miljøet og økonomien.

Overalt mødes man af en stemning af kvalitet og velvære, hvor de åbne rum, det naturlige lysindfald og de nøje udvalgte materialer skaber en harmonisk bolig.

De udendørs omgivelser er lige så imponerende som boligen. På den seks hektar store grund kan man nyde stilheden, de åbne vidder og den fantastiske panorama udsigt over Slivsø, der spejler himlen i sine rolige vande.

Flere terrasser og hyggelige opholdsområder indbyder til lange sommeraftener under åben himmel, mens hestene græsser i de rummelige folde.

Ejendommen er skabt til hestehold med 13 hestebokse i den ene stald og 4 i den anden, og med løsdriftsmuligheder og vandrefold, så hestene kan trives i naturlige omgivelser. Der er også en velanlagt ridehal, udendørs bane samt vaskeplads i stalden med varmt vand, et sadelrum og toilet.

På trods af den idylliske beliggenhed er hverdagen gjort nem med kort afstand til indkøbsmuligheder og motorvejen, der hurtigt forbinder ejendommen med både nord- og sydgående ruter.

Her får du et hjem, hvor moderne bekvemmeligheder møder uforstyrret natur – en sjælden perle, hvor livskvalitet og hestehold går hånd i hånd.

Kontakt os for en fremvisning, og oplev denne fantastiske ejendom med egne øjne.

## 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: Sabina Horshauge



Adresse: Skærbæk 1, Hoptrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: N2100050000318  
Ejerudgift/md.: kr. 4.871

Dato: 18.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 12 Diernæs, Hoptrup  
BFE-nr.: 8222920  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Egen boring  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1827

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.466.000,00  
Grundværdi: 1.038.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.972.800,00  
Grundlag for grundskyld: 830.400,00

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

#### **Arealer\***

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:                                   | 60548 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal:                               | 244 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:                                        | 50 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:                                  | 195 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:                                   | 439 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:                                    | 1760 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Tiloversbleven<br>landbrugsbygning           | 306 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Tiloversbleven<br>landbrugsbygning           | 64 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Tiloversbleven<br>landbrugsbygning           | 348 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Maskinhus, garage<br>mv.                     | 899 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Carport                                      | 80 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Udhus                                        | 63 m <sup>2</sup>    |
| Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-<br>meddelelsen. |                      |

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

#### **Servitutter:**

21.5.1969 Vedtægt for landvindingslaget Slivso mv.

#### **Beskyttet natur**

Ejendommen er beliggende i et område med beskyttede naturtyper, som har til formål at beskytte den danske natur og naturområder. Her er tale om naturtypen eng.

#### **Sø- og åbeskyttelseslinie**

Køber er blevet gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor sø- og åbeskyttelseslinie, som har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før d. 01.01.2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

#### **Brændeovnen/pejseindsatsens produktionsår er ukendt**

Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**



Adresse: Skærbæk 1, Hoptrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: N2100050000318  
Ejerudgift/md.: kr. 4.871

Dato: 18.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.800,00 Forbrug: 13,11 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste årsforbrug af varme inkl. forbrugs-el udgør kr. 15.263,54.

Det lave forbrug skyldes bl.a. en god klimaskærm samt solcelleanlæg.

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.466.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 1.038.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.



Adresse: Skærbæk 1, Hoptrup, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: N2100050000318  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.871

Dato: 18.6.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>             |     |               |
|--------------------------|----------------|------------------------------------------|-----|---------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 10.061,28  | Kontantpris/udbetaling                   | kr. | 15.000.000,00 |
| Grundskyld               | kr. 10.546,00  | Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde | kr. | 91.850,00     |
| Renovation               | kr. 4.100,00   | I alt                                    | kr. | 15.091.850,00 |
| Husforsikringspolice     | kr. 32.232,00  |                                          |     |               |
| Rottebekæmpelse          | kr. 362,08     |                                          |     |               |
| Jordflytningsgebyr       | kr. 2,00       |                                          |     |               |
| Skorstensfejerbidrag     | kr. 1.148,46   |                                          |     |               |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 58.451,82  |                                          |     |               |

#### 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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 81.790 md./ 981.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 64.929 md./ 779.143 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: 17.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Skærbæk 1, Hoptrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 15.000.000

Sagsnr.: N2100050000318  
Ejerudgift/md.: kr. 4.871

Dato: 18.6.2025

**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 afgiftspantebreve 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:**