

SALGSOPSTILLING

Sagsnr. 6127

Hoptrupvej 6, Skovby

6500 Vojens



Smukt beliggende og velholdt lystejeendom



Kontantpris

6.900.000 kr.

Ejerudgift/mdl.

2.261 kr.

Grundareal

26 ha 7265 kvm

Ejendommen fremvises kun efter nærmere aftale med ejendomsmæglerfirmaet

PRÆSENTATION



Velkommen til et skønt sted. Her er lækker natur, et dejligt renoveret stuehus, en fin stald og gode lager-/værkstedbygninger. Her kan I nyde de fredelige og skønne omgivelser, holde hest, have egen virksomhed og gå på jagt.

Stuehuset fra 1928 er renoveret i 2002 med respekt for byggeår og -stil. Huset fremstår lyst og charmerende med masser af atmosfære, og rammerne er skabt for den moderne familie.

Ejendommens samlede jordtilliggende udgør godt 26 ha bestående af hovedejendom, bygningsløs ejendom og fredskov/frijordsareal. Se særskilte beskrivelser nedenfor. Ejendommen er en blanding af bølgende marker og skov. Ejendommen grænser endvidere op til det store skovområde Skovby Skov.

Hovedejendommen, Hoptrupvej 6, kan erhverves i sin helhed med tilhørende ca. 10,8 ha for en pris på kr. 4.550.000,-



Stuehus / terrasse



Udsigt fra soveværelse på 1. sal mod skoven.

EJENDOMMEN – Hoptrupvej 6



Ejendommen er beliggende umiddelbart nord for Skovby Skov ca. 12 km syd for Haderslev mellem Hoptrup og Skovby. Der er ca. 3 km til nærmeste motorvejsafkørsel på den sønderjyske motorvej. Indkøbsmuligheder findes i Hoptrup og Vedsted.

Ejendommen er beliggende ud til fredelig kommunevej med jorden grænsende op til Hytterkobbøl Skov. Ejendommens jordtilliggende udgør i alt ca. 10,8 ha, hvoraf 8,5 ha er støtteberettiget agermark, som udlejes til nabo. Der er gennem tiden været hestefold nedenfor haven, og der er gode ridemuligheder i området. Med beliggenheden op til skoven er der endvidere særdeles gode jagtmuligheder på ejendommen især på hårvildt.



Bygning 1. Stuehuset er opført i 1928 og har ifølge BBR et bebygget areal på 169 kvm og et registreret boligareal på 239 kvm. Stuehuset er renoveret/moderniseret i 2002. Mellemgangen mellem stuehus og bygning 2 og en del af bygning 2 er inddraget til boligareal.

Stuehuset er opført i mursten og fremstår pudset og med hvidmalede mure pålagt nyt teglstenstag i 2002. Der er isat dannebrogsvinduer. Alle el-, vand- og varmeinstallationer er fornyet i forbindelse med renoveringen i 2002. Der er gulvvarme fra jordvarmeanlægget i alle klinkegulve.



Bygning 1 – stuehus og mellemgang



Man bydes velkommen i boligen i mellembygningen, der er inddraget til boligareal i 2002, hvor der er etableret en indbydende entré med fritliggende bjælker og et lækkert badeværelse med muret bruseniche. Fra entréen kommer man ind i det oprindelige stuehus, der er indrettet med et lyst og dejligt Svanekøkken fra 2002, hvorfra der er trappe til første sal. Køkkenet har åben forbindelse til spise-stue med brændeovn. Ved siden af spise-stuen findes en hyggelig stue. Begge stuer er renoveret i 2021 og har fået pålagt nye plankegulve af fyrretræ. Første sal er udnyttet med kontor samt stort soveværelse. Fra kvistene i kontor og soveværelset kan man nyde udsigten over mark og skov.

Der er fra entréen etableret adgang til bryggers med klinkegulv og to værelser, der er indrettet i en del af den tidligere stald (bygning 2). Her er det flotte, gamle hvælvingsloft af molersten bevaret og medvirker til at skabe en hyggelig stemning. Fra værelserne er der direkte adgang til terrasse.



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Stue med åben forbindelse til køkken



Spisestue med åben forbindelse til køkken



Stue



Stue



Entré i mellemgangen



Værelse



Bryggers



Bryggers



Soveværelse 1. sal



Kontor 1. sal

Bygning 2: Tidligere stald- og ladebygning opført i 1928. Jf. BBR udgør bebygget areal 197 kvm og det samlede erhvervsareal 341 kvm. Opført i mursten og fremstår pudset og hvidmalet med teglstenstag fra 2002. I værkstedsdelen er de oprindelige hvælvingeløfter delvis af molersten delvis af elementer bevaret.

Bygningen er indrettet med spisekammer, værksted og lade/lager. Værkstedet har støbt gulv, epoxymalet og har hvælvingeloft. Værkstedet kan varmes op ved kalorifere til ca. 10-12 grader om vinteren. Tagetagens samlede areal udgør jf. BBR 144 kvm, og en del af arealet er udnyttet til isoleret depot/opholdslokale, der kan benyttes til f.eks. gildesal, motionsrum m.v.



Bygning 2. Fra gårdsiden



Bygning 2. Værksted

Bygning 4. Drivhus opført i 2015. Ifølge BBR 14 kvm. Sammen med drivhuset er indrettet areal med højbede og hele området er omkranset af hæk og beplantning og danner en fredfyldt oase.



Bygning 4.

Bygning 5. Ældre garage/carport/brændehus. Ifølge BBR bebygget areal 106 kvm.

Bygning 6. Hestestald, lager, maskinhus opført i 2012 på stålspær med vægge af lecablokke/stålbladeelementer, pålagt eternittag. Bygningen har støbt bund og er indrettet i to afdelinger adskilt af brandvæg. Den ene afdeling er indrettet med 5 store hestebokse med drikkekopper og recirkulation af vandet. Der er etableret afløb i gulv ved hestebokse. Boksene har direkte udgang til mark. Restarealet er disponibel plads til lager m.v. I den anden afdeling er der indrettet maskinhus. Der er 3 store ledhejseporte mod syd. Bebygget areal ifølge BBR 633 kvm.



Bygning 6. Hestestald og maskinhus/lager mv.



Bygning 6. Fra bagsiden med udgang fra hestebokse



Bygning 6. Hestebokse



Bygning 6. Maskinhus/lager



Bygning 6.

DRIFTSMATERIEL OG STALDINVENTAR.

Der medfølger hestebokse.

BESÆTNING

Ingen.

BEHOLDNINGER

Ingen.

FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Sælger oplyser, at det solgte er forsikret i følgende selskaber således:

Bygningsbrandforsikring: Tryg

Sælger oplyser, at forsikringen dækker angreb af svamp/insekter i stuehuset.

Sælger oplyser, at forsikringen dækker rørskade i stuehuset og del af bygning 2, der anvendes til boligformål.

Sælger oplyser følgende om forsikringsforhold: Køber sørger selv for nytegning.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE – Hoptrupvej 6

Dagligvarer	:	Spar købmand i Hoptrup
Skole	:	Fællesskolen Marstrup-Hoptrup (1.-6. kl.) Ungeuniverset - Vojens (7.-9. kl.) Ved Kløften Haderslev (10. kl.)
Skolebus	:	Fra Hoptrup
Veje	:	Kommunal
Stier	:	Ingen.
Vandløb	:	Rørlagt vandløb.
Vandforsyning fra	:	Egen boring med Silhorko renseanlæg for okker fra 2007 hhv. 2014.
Vandmængde og kvalitet	:	Der foreligger vandprøve af 28.10.2024, der overholder gældende grænseværdier.
Vandmåler	:	Ingen.
Spildevand og kloakforhold	:	2 m ³ septiktank med biologisk sandfilteranlæg (SO) med 2 m ³ bundfældningstank med udløb til dræn. Med tilladelse af 4.3.2016
Miljøforhold	:	Ingen godkendte forhold vedrørende husdyrhold. Køber sørger selv for de nødvendige godkendelser ved opstart af husdyrhold, eller anden form for erhverv, hvor miljøgodkendelse er nødvendig.
Byggesager	:	Ingen.
Elværk	:	N1. 63 amp.
Elleverandør	:	OK el
Solcelleanlæg	:	Solcelleanlæg fra 2012 – 6 kw
Varmeinstallation	:	Centralvarme fra jordvarmeanlæg.
Abonnement rottebekæmpelse	:	Kommunalt
Brandsikringsmateriel	:	Tilhører ejendommen
Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2025	:	Udbetales til forpagter.
Afvandings- og dræningsanlæg	:	Ej sælger bekendt.
Jagtretten	:	Ikke udlejet.

Udlejeaftaler jordarealer	:	Ca. 8,3 ha er udlejet på en 1-årig aftale. Arealet kan overtages af en køber pr. den førstkomende 1. januar efter overtagelsesdagen.
Udlejeaftaler bygninger	:	Ingen.
Affaldsdepot	:	Ingen registreringer.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer ifølge Region Syddanmark.
Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ingen sælger bekendt.
Energimærkning/-plan	:	Ejendommen er omfattet af kapitel 2 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Energiklasse C.
Olietanke	:	Ingen.
Brændstoftanke	:	Ingen.
Slam	:	Der er ikke udbragt slam indenfor de seneste 5 år.
Natur og/eller miljøvenlige jord- brugsforanstaltninger (MVJ)	:	Ingen.
Fredskov	:	Ingen.
Læplantning	:	Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.
Bevaringsværdige bygninger	:	Stuehus og bygning 2 er registreret som bevaringsværdige – uden karakter.
Flyvehavre	:	Enkelte strå kan forekomme,
Bjørneklo	:	Enkelte planter kan forekomme.
Naturbeskyttelse	:	Et areal på ca. 0,2 ha af ejendommens jorde med vandhuller er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede søer. En del af ejendommens areal er omfattet af skovbyggelinjer. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MARKPLAN 2025

Udarbejdet af forpagter

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse.

INVENTAR I STUEHUSET.

Faste tæpper
Faste lampesteder
Udvendige lamper
Bordkomfur
Køleskab mrk. Gram
Elovn mrk. AEG
Emhætte
Opvaskemaskine mrk. Miele
Brændeovn mr. Hvam
Flagstang
Drivhus
Fibernet – Norlys

Undtaget:

Øvrige hårde hvidevarer
Plæneklipper
Haveredskaber
Legeredskaber

BYGNINGSAREALER.

Areal ifølge BBR-ejermeddelelse af 12.02.2025. Ejendommen er beliggende i Haderslev Kommune.

Stuehus bebygget areal	169 kvm
Udnyttet tagetage, areal	70 kvm
Kælder, areal.....	0 kvm
Boligareal i alt	239 kvm
Carport mv.....	106 kvm
Drivhus.....	14 kvm

Driftsbygninger:

Driftsbygninger i alt.....	833 kvm
----------------------------	---------

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant:

Ejendomsværdi..... kr.	2.650.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	492.500,-
Stuehusets andel af ejendomsværdien..... kr.	576.600,-
Heraf grundværdi..... kr.	10.400,-

Ejendommen er ikke varslet omvurderet fra landbrugsejendom til boligejendom.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig stuehusværdi og grundværdi pr. 1. januar 2023. Begge fratrækkes 20% og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige stuehusværdi udgør	kr.	808.000,-
Den foreløbige grundværdi udgør	kr.	492.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

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.

AREALER

472 Skovby, Vedsted	2 ha 2079 kvm, heraf vej 0000 kvm
184 Skovby, Vedsted	7 ha 1689 kvm, heraf vej 0000 kvm
197 Skovby, Vedsted	<u>1 ha 4454 kvm, heraf vej 0000 kvm</u>
Areal i alt	10 ha 8222 kvm, heraf vej 0000 kvm

Fordeles på ca.:

8,3 ha ager
0,5 ha skov

Restarealet udgøres af gårdsplads, have, græsareal, levende hegn, vej m.v.

SERVITUTTER

Ingen.

EJENDOMMEN – Hoptrupvej – landbrugsejendom uden beboelse



Ejendommen er en landbrugsejendom uden beboelse, der ligger et stenkast vest for hovedejendommen og har et matrikulært areal på ca. 13,3 ha. Heraf udgør støtteberettiget areal ca. 12,96 ha. Arealet udgøres af en blanding af bonitet JB5 og JB6 med pletter af JB11. Arealet er indtegnet med blå på kortet bagerst i salgsopstillingen.

Arealet kan alene erhverves til samdrift med landbrugsejendom med beboelse.

Agermarkerne er bortforpagtet på en 1-årig aftale.

Markerne ligger op ad skov, og på arealet er et par mindre søer, der ligger omkranset af skov på 3 sider. Arealet giver gode muligheder for jagtudøvelse på specielt klovbærende vildt.

FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Ingen.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE – Hoptrupvej

Veje	: Kommunal
Stier	: Ingen
Vandløb	: Ingen.
Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2025	: Udbetales til forpagter.
Afvandings- og dræningsanlæg	: Ej sælger bekendt
Jagtretten	: Ikke udlejet

Udlejestaftaler jordarealer	:	Ca. 12,96 ha er udlejet på en 1-årig aftale. Arealet kan overtages af en køber pr. den førstkomende 1. januar efter overtagelsesdagen.
Affaldsdepot	:	Ingen registreringer.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.
Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ingen sælger bekendt.
Slam	:	Der er ikke udbragt slam indenfor de seneste 5 år.
Natur og/eller miljøvenlige jord- brugsforanstaltninger (MVJ)	:	Ingen.
Fredskov	:	Ingen.
Læplantning	:	Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.
Flyvehavre	:	Enkelte strå kan forekomme.
Bjørneklo	:	Enkelte planter kan forekomme.
Naturbeskyttelse og kulturarv	:	Et areal på ca. 0,2 ha af ejendommens jorde er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om søer. Ejendommen er omfattet af skovbyggelinjer. På arealet forefindes kulturarvsarealer – henholdsvis vedrørende militærvesen og jernbaneanlæg. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse og kulturarv på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MARKPLAN 2025

Udarbejdet af forpagter.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse.

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant:

Ejendomsværdi..... kr.	1.800.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	677.000,-

Foreløbig vurdering 2023

beskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig beskatning i 2024 fastsat en foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2023. Fratrækkes 20 % og udgør herefter det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 677.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

AREALER

221 Skovby, Vedsted	1274 kvm, heraf vej 0000 kvm
182b Skovby, Vedsted	<u>13 ha 2648 kvm, heraf vej 0000 kvm</u>

Areal i alt 13 ha 3922 kvm, heraf vej 0000 kvm

Fordeles på ca.: 12,96 ha ager

Restarealet udgøres af mindre søer og mindre skovstykker mv.

SERVITUTTER

08.02.2021 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning.
29.06.1993 Dok. om vandhuller m.v.

EJENDOMMEN – Skovby Skovvej – Fredskov



Ejendommen er en fredskovejendom uden beboelse, der ligger i skel til den bygningsløse ejendom Hoptrupvej mod vest, ligesom man kan komme direkte ad offentlig skovvej fra Hoptrupvej 6 til fredskoven.

Fredskoven har et matrikulært areal på ca. 2,5 ha og består af en blanding af grantræer og blandet løv. Skoven har tydelige vildtveksler, og der er gode jagtmuligheder på specielt klovbærende vildt.

Skoven danner skel til det store skovområde Hytterkobbelt skov på den ene side og har agermark på den anden side.

Skoven er ikke noteret som landbrugsejendom og kan erhverves af alle.

Arealet er indtegnet med sort på kortet bagerst i salgsopstillingen.

FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Ingen.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE – Skovby Skovvej

Veje : Offentlig.

Stier : Ingen

Vandløb	:	Ingen.
Jagttretten	:	Ikke udlejet.
Udlejeaftaler jordarealer	:	Ingen.
Affaldsdepot	:	Ingen registreringer.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.
Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ej sælger bekendt.
Fredskov	:	Ja. Hele ejendommen.
Læplantning	:	Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.
Flyvehavre	:	Enkelte strå.
Bjørneklo	:	Enkelte planter.
Naturbeskyttelse	:	Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinjen.
		Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse.

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

Ejendomsværdi.....	kr.	300.000,-
Heraf grundværdi.....	kr.	76.900,-

Foreløbig vurdering 2023

beskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig beskatning i 2024 fastsat en foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2023. Fratrækkes 20 % og udgør herefter det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige grundværdi udgør	kr.	77.000,-
---------------------------------------	-----	----------

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

AREALER

222 Skovby, Vedsted

2 ha 5121 kvm, heraf vej 0000 kvm

Areal i alt

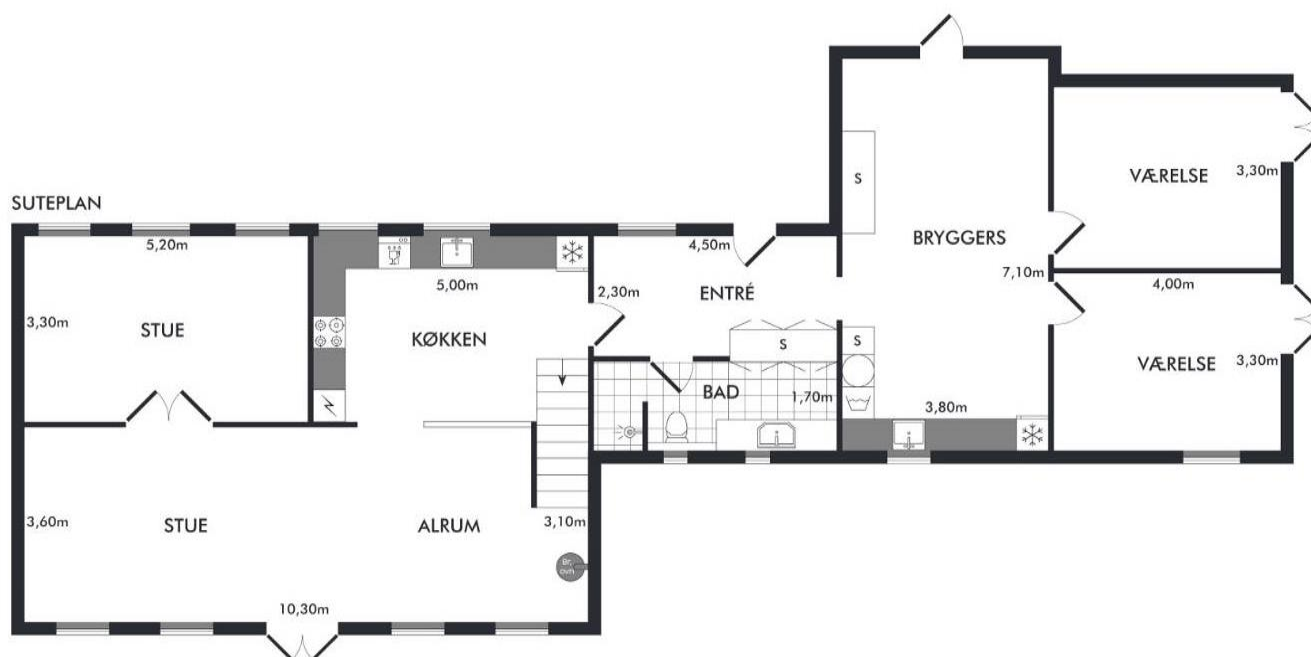
2 ha 5121 kvm, heraf vej 0000 kvm

Fordeles på ca. 2,5 ha skov, heraf fredskov 2,5 ha

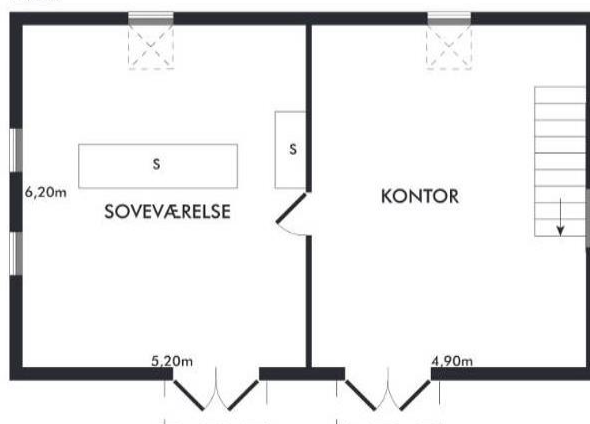
SERVITUTTER

Ingen.

INDRETNINGSPLAN – Hoptrupvej 6



1. SAL



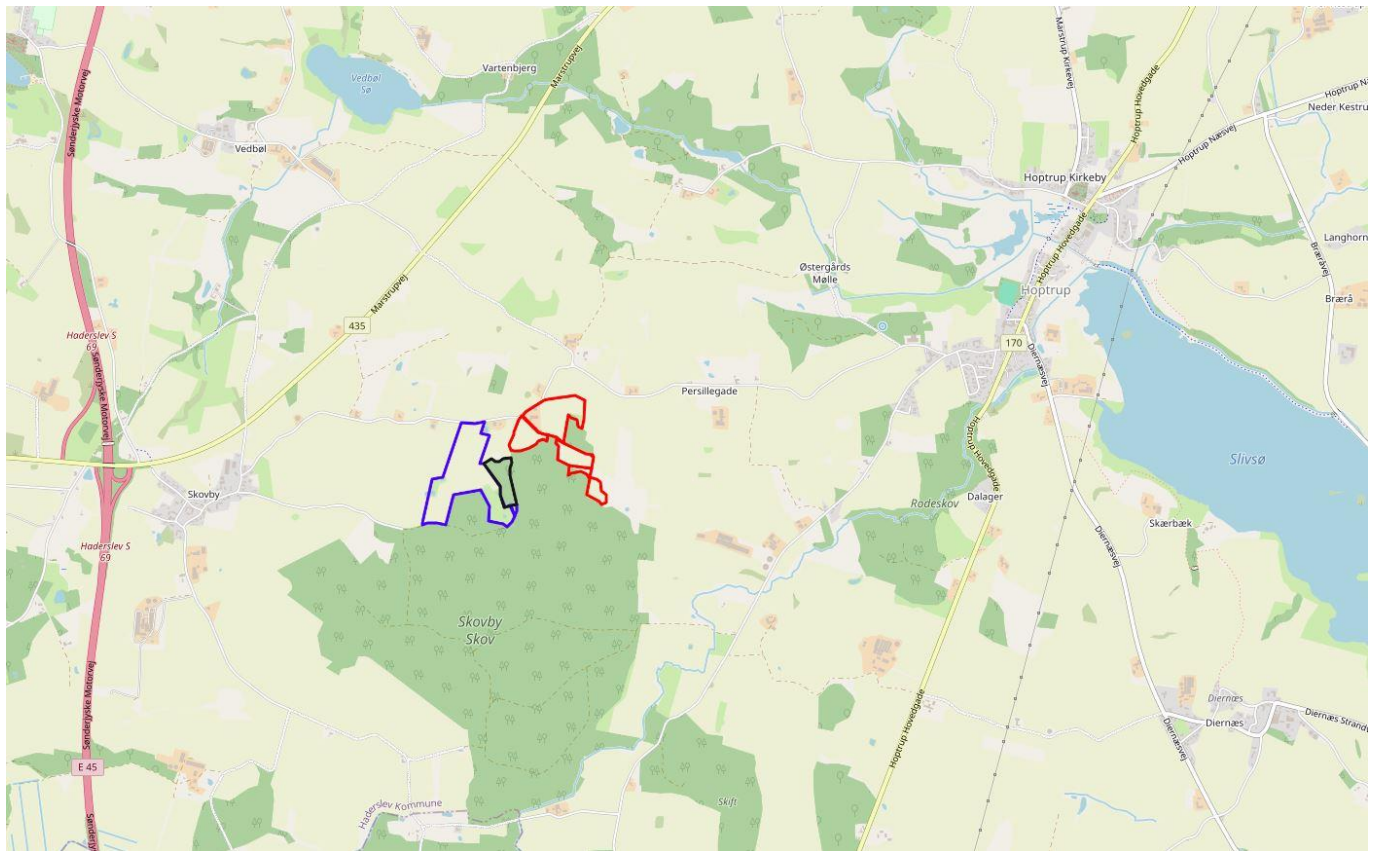
Vejledende plantegning uden ansvar

BBR-KORT



Bygningsnumre henviser til numre i BBR-meddelelsen

KORT



Hoptrupvej 6 (rød) Hoptrupvej (blå) Skovby Skovvej (sort)

ØKONOMI

Forbrugsafhængige udgifter

Årligt varmeforbrug
Udgift kr.: 18.800,-
Udgiften er beregnet i år:
Oplysningerne stammer fra:

Forbrug: 11.265 kwh
2025
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.

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsværdiskat	3.297
Grundskyld, stuehusværdi år 2025	81
Renovation	3.390
Rottebekæmpelse	232
Skorstensfejning	832
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift, anslået	15.000
Grundskyld Hoptrupvej 6	2.999
Grundskyld Skovby Skovvej	470
Grundskyld Hoptrupvej 0	4.131
I alt	30.431

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 6.900.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Stuehus, incl. grundværdi	2.100.000
Driftsbygninger	800.000
Staldinventar	100.000
Jord - hovedejendom	1.550.000
Jord - bygningsløs	1.950.000
Fredskov/frijord	400.000
Kontantomregnet købesum i alt	6.900.000

Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris	6.900.000
Tinglysningsafgift, skøde	43.250
I alt	6.943.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS



Agriteam Syd ApS – din landbrugsmægler

Agriteam Syd er en fusion mellem Agriteam Varde og Agriteam Brørup, begge har mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme i vest-, midt-, syd- og sønderjylland, i dag Region Midtjylland og Region Syddanmark.

Vi har kontorer i Varde og Brørup, og dækker herfra hele området.

Vi er uafhængige og varetager kun dine interesser i forbindelse med salg eller køb, og sikrer dig en professionel sparring på grundlag af vores store erfaring, netværk og specialviden. Vi samarbejder gerne med dine rådgivere og yder fuld diskretion indtil andet er aftalt.

Bag Agriteam Syd står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale.

Overvej du at sælge din ejendom, eller er du på udkig efter en ny, er vi altid klar til en uformel snak om dine muligheder.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS - Brørup
Nørregade 12
6650 Brørup

Telefon: 75382000
E-mail: broerup@agriteam.dk
Hjemmeside: www.agriteam.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale