



REAL

## Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>299</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>13</b>
Ejerudgift	<b>1.159</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.372</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **726585**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 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: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 13.03.2026



På Hoptrup Hovedgade 17 finder du en rummelig og velholdt ejendom på hele 299 m<sup>2</sup>, der byder på masser af plads og mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen er løbende ombygget og tilpasset gennem årene – senest med fokus på at skabe store, åbne rum og fleksible løsninger.

I 1992 blev garagen nedlagt og omdannet til et moderne køkken og fyrrum, mens stuen i 1996 blev åbnet op og i dag fremstår som ét stort og lyst opholdsrum. Den tidligere lejlighed er nedlagt og omdannet til baggang og en hyggelig gildesal – perfekt til større selskaber eller som ekstra aktivitetsrum.

Boligen rummer flere afdelinger og egner sig ideelt til den store familie, til liberalt erhverv eller til dig, der drømmer om god plads og mange funktioner under ét tag. I stueplan finder du blandt andet køkken, badeværelse, soveværelse, stue, spisestue og bryggers, mens førstesalen rummer værelser, toilet og et stort loftrum.

Ejendommen er opført i 1900 og fremstår som et solidt og rummeligt hjem med fokus på funktionalitet. Grunden på 1.372 m<sup>2</sup> giver plads til både have, terrasse og parkering.

Beliggenheden er ideel – du bor midt i hyggelige Hoptrup med kort afstand til både skole, indkøb og den smukke natur omkring Slivsøen, hvor der er rig mulighed for gåture, badning og friluftsliv. Der er samtidig kun få minutters kørsel til Haderslev centrum.

Her får du kort sagt en ejendom med masser af historie, potentiale og muligheder – i et skønt og naturrigt område tæt på alt det, der gør hverdagen nem og rar.

### 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.

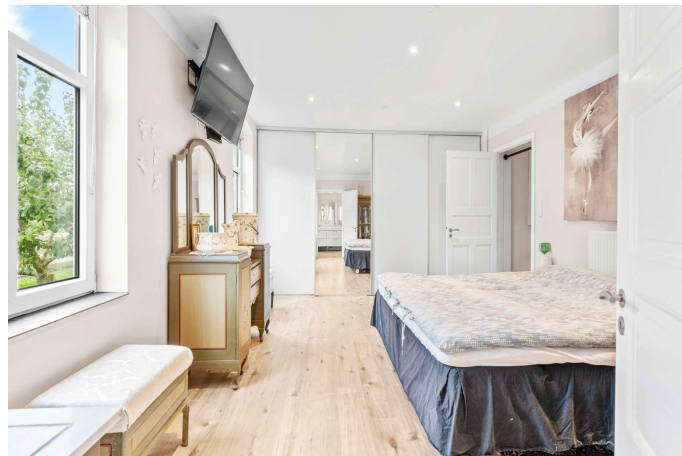
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

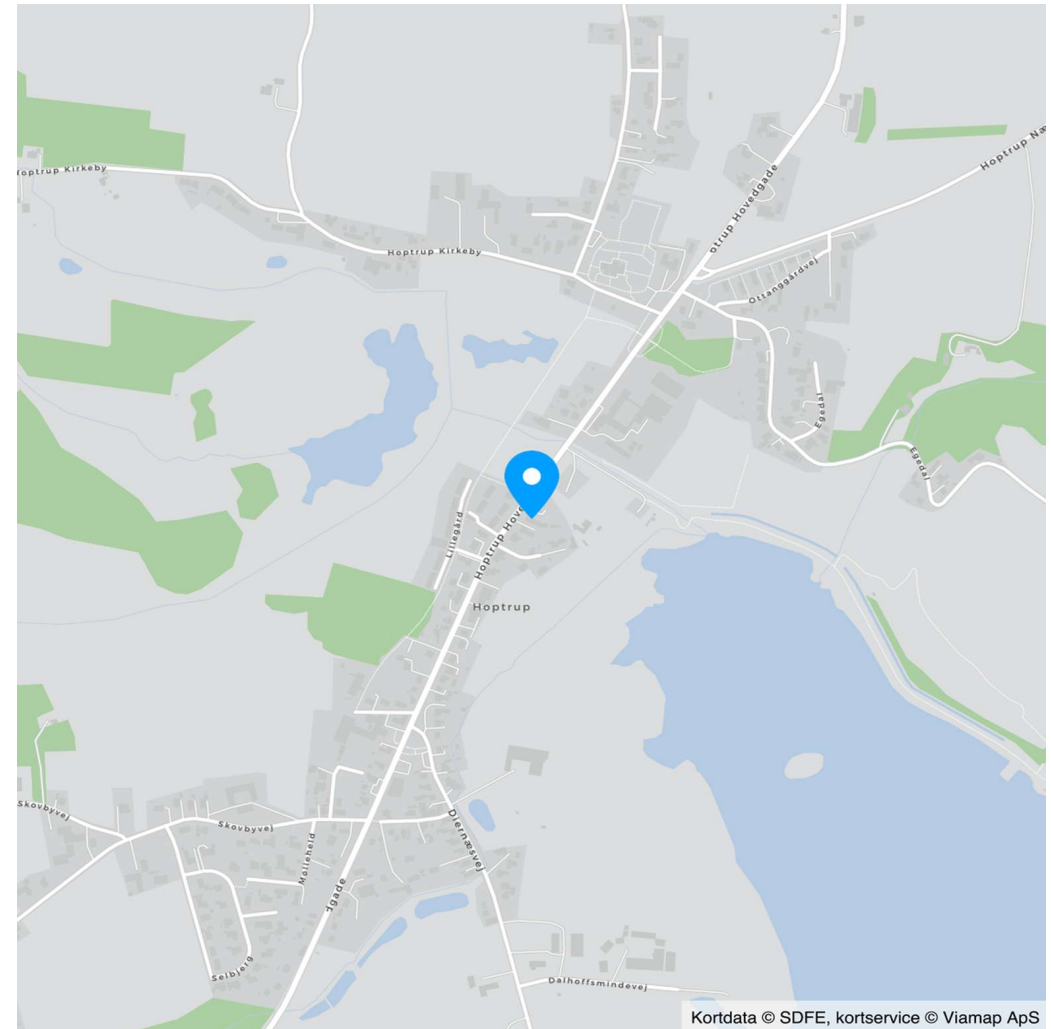
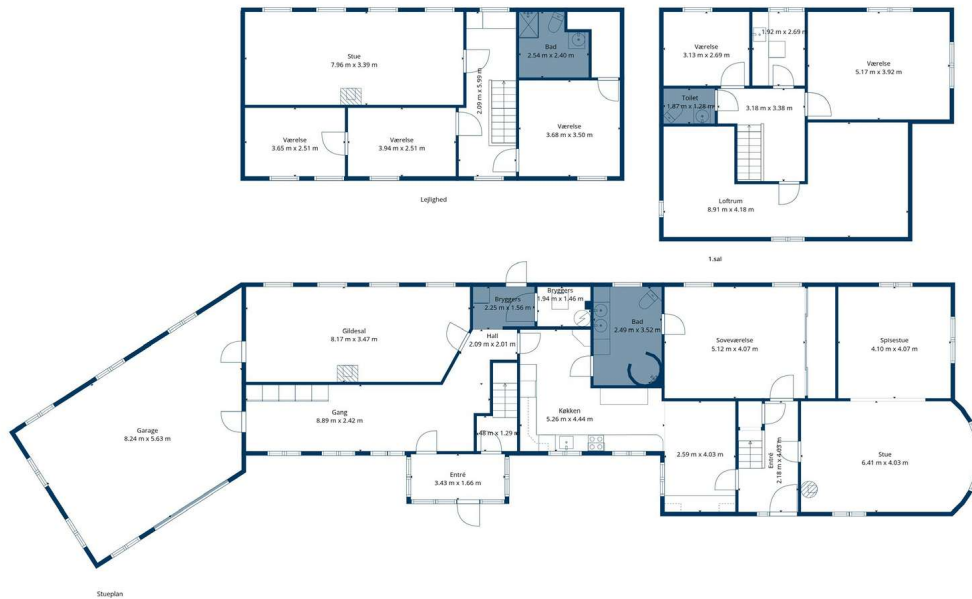
Dato: 13.03.2026



Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 13.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 84 Hoptrup Ejerlav, Hoptrup  
BFE-nr.: 5174094  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.249.000  
Grundværdi: 210.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 0  
Grundlag for grundskyld: 168.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.372 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 299 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 50 m<sup>2</sup>  
Ukendt bygning: 38 m<sup>2</sup>  
Ukendt bygning: 17 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 38 m<sup>2</sup>  
Udhus: 38 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: 27.11.1989 - Dok om byggelinier mv, matr 1 Hoptrup vedr.420 41\_HOP\_2

**Planer**

Kommuneplan 18.10.CE.01 - Centerområde Hoptrup Hovedgade

**Anvendelsesbegrænsninger**

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 - 303-3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sinledning)

Kloakopland - 303-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sinledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Samsung Køle/fryseskab mrk. på 1. sal EmhætteDampovn Alm. ovn Kogeplader mkr. ElectroluxOpvaskemaskine mrk. Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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/forsikringstilbud-det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.300                      Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 16.000 kr. til træpiller.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + E

Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.134	Kontantpris	kr.	1.195.000
Renovation	kr.	3.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning	kr.	1.734	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.783
Rottebekæmpelse	kr.	124	I alt	kr.	1.220.833
Jordflytning	kr.	2	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.		
Husforsikring	kr.	6.130			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.909			

#### 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.361 md. / 76.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.109 md. / 61.309 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585  
Ejerudgift/md.: kr. 1.159

Dato: 13.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

fyringsanlæg § 6.

**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 salgsoptilling.

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](http://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 forurenede, 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.

Brændeovne er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes tre brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse

# 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.