

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025



### Beskrivelse:

Beliggende i åbne vidder og fredet natur ligger denne velkomponerede, stråtækte ejendom fra 1890, som er nænsomt renoveret over de seneste 30 år. Moderniseringen er foretaget med stor respekt for husets fortidige ophav, hvilket har afstedkommet en præmiering for udførelsen. Interiøret emmer af kvalitet og æstetik, og man drager ydermere fordel af udbygningerne, der rummer værksted, garage, lade og hestestald. Den anseelige grund på knap 20 hektar er utroligt naturskøn og består tillige af marker, der bugter sig i retning af vandet. Således medfølger et panorama over friland og hav.

### **Naturskøn halvø**

Ejendommen er placeret blandt marker og fredet natur på Varnæs Hoved. Foruden marklandskab og engarealer er omgivelserne præget af skov, mose og fine sandstrande ved Varnæs Vig og Naldtang, få minutters afstand fra ejendommen. Man kan opleve den uforstyrrede natur helt tæt på fra de afmærkede kvalitetsstier, der danner en naturskøn rute om halvøen. Der er i det hele taget mange muligheder for at færdes både til fods, på cykel, til hest og ikke mindst på vandet.

Landsbyerne Varnæs og Bovrup danner tilsammen det lokalområde som tilbyder børnehaver, skole, fritidsordning og mulighed for indkøb ved den lokale købmand. Der går skolebus, som standser lige ved indkørslen. Den lokale Varnæs-Bovrup Idrætsforening er et aktiv i nærområdet og tilbyder mange aktiviteter for både små og store. Endelig ligger Aabenraa, Gråsten, Sønderborg og Flensborg en kort køretur herfra.

### **Tradition og nytænkning forenet**

Det idylliske stuehus er nænsomt restaureret, hvor den tolængede bygning med gul facade, sprossevinduer og stråtag fremtræder flot vedligeholdt. Alt er løbende gennemgået, og det grundige renoveringsarbejde førte til, at huset blev udvalgt til præmiering af Lundtoft Kommune i 2004. Desuden er ejendommen moderniseret med gulvvarme i flere rum, Genvex ventilationsanlæg, centralstøvsuger, solceller til el-produktion og solvarmepaneler til varmt vand.

(Fortsættes på næste side)

### 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: Christopher Thimsen

---

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

---

Beboelsens 318 kvadratmeter fordeler sig i den østlige længe. Gennemgående lysindfald og originale detaljer bidrager til den behagelige atmosfære, og i stuen, som udgør boligens primære opholdsrum, ses brede plankegulve, tværgående loftsbjælker og en brændeovn. Der er åben forbindelse til køkkenet, der matcher ejendommens æstetik til fulde, og her er det oprindelige gulv af diagonale skaktern bevaret. Dernæst er der tre værelser, to badeværelser og et bryggers i stueetagen, mens førstesalen er allokeret til yderligere et værelse og en stor repos med loft til kip samt loftsrum. Fra kvistene heroppe kommer udsigten i den grad til sin ret.

#### **Udeliv og udfoldelser**

Der er endvidere fortræffelige forudsætninger for udelivet. Gårdspladsen af pigsten er en solrig oase i sig selv, og der er også terrassemiljøer på syd-, nord- og vestsiden. Omkring hele bebyggelsen ses haven med stort græsareal, og et væld af frugttræer og blomstrende buske.

Udbygningerne er rummelige. Stuehusets flankerende længe indeholder den store garage med buede porte såvel som et stort værksted med direkte adgang til boligen. Endvidere er der en smuk hestestald opført i lærketræ i 2007 med plads til tre heste og en gammel oprindelig, fritliggende bygning med rum til opbevaring.

---

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 265	42493 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 39	155900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 733	202 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	198595 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	218 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Maskinhus	202 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Lade	132 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Tiloversbleven landbrugsbygning	70 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	622 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen.

**Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at den følger ejendommen. Dog kan forpagter af jorden benytte bukkejagten jf. forpagtningsaftalen.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at Jorden er helt eller delvist bortforpagtet.

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

**Flyvehavre og bjørneklo**

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses det ikke er sælger bekendt. Kan dog forekomm

**Momsreguleringsforpligtelse**

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

### Ejendomsdata:

Ejendommen  
Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 265 Varnæs Ejerlav, Varnæs m.fl.  
BFE-nr.: 9049938 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment privat vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn  
Varmeinstallation: Fast brændsel  
Opført/ombygget år: 1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag  
Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.983.000,00  
Grundværdi: 1.250.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.586.400,00  
Grundlag for grundskyld: 10.400,00

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

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Gram køleskab, Elica emhætte, Voss kombineret komfur, Siemens opvaskemaskine, et 6kW solcelleanlæg.  
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer\*  
Grundareal udgør: 198595 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 218 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 100 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 318 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 404 m<sup>2</sup>  
-heraf Maskinhus 202 m<sup>2</sup>  
-heraf Lade 132 m<sup>2</sup>  
-heraf Tiloversbleven  
landbrugsbygning 70 m<sup>2</sup>  
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-  
meddelelsen.

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

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:  
- Kommuneplan 2015-2026  
- Tillæg til Vækststrategi 2016-28: Temaplanstrategi for sommerhus- og udviklingsområder i kystnærhedszonen  
- Sund Vækst VÆKSTSTRATEGI 2018-2030  
- Det Gode Liv - Udviklingsstrategi 2035

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4 og 5.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

#### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.10.1940 lbnr. 907323-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 44\_M\_201  
Nr. 2 lyst d. 27.01.1975 lbnr. 551-44 Tillægstekst Dok om fredning, Filnavn: 44\_M\_256  
Nr. 3 lyst d. 25.02.1980 lbnr. 1743-44 Tillægstekst Dok om fredning Filnavn: 44\_M\_201

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Top Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Svamp, insekt, skadedyr og rørskade dækker kun stuehuset.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.300,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, elgulvvarme og solvarmepaneller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Energimærket oplyser et årligt varmeforbrug på el til varme (4.100 kr.) og brænde (kr. 12.200). Samlet årligt varmeudgift er kr. 16.300.

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

#### 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

Der findes 1 brændeovn 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 brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.983.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 13.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.250.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 1.237.000.

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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.090,64	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 12.631,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.055,04	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.239,63	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 152,60	
Grundskyld - restareal	kr. 0,00	
Grundskyld - produktionsjord	kr. 5.071,70	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 31.240,61	

#### 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: 475.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 53.371 md./ 640.455 år. Netto ekskl. ejerudgift: 42.387 md./ 508.639 år v/ 26,55 %

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: 20.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. 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/landingside>

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

#### 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR KREDIT A/S	Kontantlån				DKK	0,22			0				

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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. 1.983.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 13.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.250.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.237.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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

#### Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

---

Adresse: Nørskov 21, Varnæs, 6200 Aabenraa  
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 20000548  
Ejerudgift/md.: kr. 2.603

Dato: 21.3.2025

---

*Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.*

### **Købesummens fordeling**

Ejerboligen kr. 6.860.000  
Jorden kr. 1.960.000  
Halvtag kr. 54.000  
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 626.000  
Købesum i alt kr. 9.500.000

Fordeling af købesum på andre bygninger Nørskov 21 - Maskinhus kr. 226.000  
Nørskov 21 - Ladebygning kr. Nørskov 21 - Hestestald kr. 400.000  
Andre bygninger i alt kr. 626.000