

## 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: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

Fabelagtigt beliggende ejendom på 8,1 hektar tæt ved Skanderborg. Skovarealer med stor diversitet, gamle frugttræer, et mangfoldigt dyreliv og direkte adgang til Skanderborg Sø kendetegner omgivelserne her på Horsensvej 21. Kombineret med et charmerende hovedhus og mange brugbare udbygninger er dette et perfekt sted til pladskrævende hobbyer såvel som erhverv.

### Skov og sø på egen matrikel

Hele den store grund er anlagt med varieret og opvokset beplantning, der bidrager til den stemningsfulde og ugenerede atmosfære. Da der tidligere har været frugtplantage på ejendommen, kan man stadig nyde synes af frugttræer med gamle æble- og pæresorter i det bakkede terræn.

Store dele af grunden er udlagt til skov med både løv- og nåletræer, ligesom der er åbne græsarealer. Her kan man opleve naturen helt tæt på og se blandt andet rådyr, harer, egern og rovfugle samt et væld af sangfugle, når man begiver sig rundt på grusvejene og stierne. Ved søen er der flere bade- og badebroer, hvorfra der også er privat fiskeret.

### Charmerende og brugbare bygninger

Hovedhuset fra 1909 fremtræder i original stil med charmerende detaljer. Boligen er løbende vedligeholdt. Stueetagen består blandt andet af en stor stue, et kontor, et badeværelse og et køkken foruden en erhvervsdel med reception og vaskeri, mens førstesalen er afsat til tre værelser og et toilet. Overfor hovedhuset er en ældre bygning, der rummer en lille lejlighed, et lager, et værksted og et fællesrum. Imellem disse huse ligger en bygning med teknikrum samt to badeværelser.

De øvrige bygninger benyttes pt. til fælles aktiviteter. Derudover er der hytter i forskellige størrelser. Bygningsmassen er imidlertid fuld af potentiale, ligesom der vil være mulighed for at opføre et helt nyt bygningsssæt.

(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: Niels Kristian Helbo Kjærgaard

---

Adresse: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025

---

## **Naturskønt og bekvemt**

Nærmiljøet er frem for alt naturskønt og består af kuperede enge, marker og skov ved Skanderborg Sø. Området byder på gode motionsstier, vandre- og cykelruter, ligesom der er mange udflugtsmål i nærheden. Udover at området er fredeligt og rigt på natur, er der kort afstand til alle byens bekvemmeligheder i Skanderborg. Ejendommen ligger ud til indfaldsvejen, og infrastrukturen er derfor ideel. Man kan nemt tilgå motorvejen og køre til både Aarhus, Horsens og Silkeborg.

Dette er en ejendom, som henvender sig til købere, der ikke vil gå på kompromis med natur og omgivelser, og som samtidig har brug for masser af plads - potentielt også til erhvervmæssig benyttelse.

---

Adresse: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 9k	16610 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 4d	64394 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	81004 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	186 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Feriekoloni udhus/lager	104 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Toiletbygning	120 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Fyrrum og køkken	66 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 5 Køkkenbygning	15 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 6 Toiletbygning	16 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
7 + nr. 8 Udbygninger, 2 stk. af hhv. 30 og 60 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 9 Toiletbygning	19 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 10 Udbygning	152 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
11 + nr. 12, 13, 14 Udbygninger, 4 stk. af 25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	868 m <sup>2</sup>	214 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Det er aftalt mellem sælger og ejendomsmægler, at havetraktor og græsklipper medfølger ved handel.

**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 der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der haves fiskeret på matrikel 9k.

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

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

**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: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

**Momsreguleringsforpligtelse**

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

Adresse: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Skanderborg  
Matr.nr.: 9k Vrold, Skanderborg Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 7533369 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1909 / 1986

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 2.462.000,00  
Grundværdi: 7.730.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.969.600,00  
Grundlag for grundskyld: 6.184.000,00

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

#### Arealer\*

Grundareal udgør:	81004 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	186 m <sup>2</sup>
-heraf Erhverv	70 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	6 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	98 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	214 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	682 m <sup>2</sup>
-heraf Feriekoloni udhus/ lager	104 m <sup>2</sup>
-heraf Toiletbygning	120 m <sup>2</sup>
-heraf Fyrrum og køkken	66 m <sup>2</sup>
-heraf Køkkenbygning	15 m <sup>2</sup>
-heraf Toiletbygning	16 m <sup>2</sup>
-heraf + nr. 8 Udbygninger, 2 stk. af hhv. 30 og 60 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
-heraf Toiletbygning	19 m <sup>2</sup>
-heraf Udbygning	152 m <sup>2</sup>
-heraf + nr. 12, 13, 14 Udbygninger, 4 stk. af 25 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

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

Ejendommen er omfattet af:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2032
- Plan - Grønt område langs Horsensvej nord
- Plan - Skanderborg Sø Camping
- Plan - Vrold Festival mv.
- Plan - Grønt område langs Horsensvej nord
- Plan - Skanderborg Sø Camping
- Plan - Udviklingspolitik 2022-2025

Ejendommen er omfattet af spildevandsplaner:

- Kloakopland - 3.33.

Der er landzonetilladelse på adressen: Midlertidige arbejdspladser.

Ejendommen har bygninger af bevaringsværdig kategori, hhv. kategori 6 og 7.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur, skovbyggelinjer samt sø- og åbeskyttelseslinjer på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 22.06.1871 lbnr. 925393-64 Tillægstekst Dok om højesteretsdom ang fiskeriet i Taaning Å (fol 169,240)
  - Nr. 2 lyst d. 19.05.1881 lbnr. 925394-64 Tillægstekst Dok om færdselsret mv (f 402)
  - Nr. 3 lyst d. 09.08.1956 lbnr. 925395-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 64\_C-I\_292
  - Nr. 4 lyst d. 30.06.1961 lbnr. 2396-64 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A 1G Forprioritet Filnavn: 64\_D-I\_80
  - Nr. 5 lyst d. 12.10.1970 lbnr. 6465-64 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om ret til fri fart og færdsel m v Filnavn: 64\_E-I\_64
  - Nr. 6 lyst d. 12.10.1970 lbnr. 6464-64 Anmærkning anm byrder Tillægstekst kendelse om vandvindingsret for Vrald Mølle Camping
  - Nr. 7 lyst d. 27.09.1982 lbnr. 15991-64 Tillægstekst Dok om ret til anbringelse af jordkabler m v Filnavn: 64\_B-I\_330
  - Nr. 8 lyst d. 24.02.1986 lbnr. 4368-64 Tillægstekst Dok om gen- og forkøbsret for Skanderborg Kommune, Prioritet forud for pantegæld
  - Nr. 9 lyst d. 28.06.1989 lbnr. 925396-64 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration, Prioritet forud for pantegæld Vedr 4D
- Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

#### Tilbehør:

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

Gram køleskab, Bosch skabsfryser, kummefryser, Voss indbygningsovn, Bauknecht mikrobølgeovn, Voss keramisk kogeplade, emhætte, Blomberg opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 52.800,00 Forbrug: 3.789 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og solvarmepaneller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

##### **Ejendom vurderet (kategoriseret) som erhvervsjendom:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som erhvervsjendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som erhvervsjendom og for indværende år. Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme vurderet som erhverv.**

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, 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.:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.044,96	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 31.498,46	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.858,28	I alt
Skorstensfejning	kr. 736,41	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 414,12	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Erhvevsdel	kr. 35.778,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.330,23	

#### 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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.795 md./ 789.542 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 52.380 md./ 628.561 år v/ 26,86 %

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: 31.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Horsensvej 21, Vrold, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 30001022  
Ejerudgift/md.: kr. 6.778

Dato: 31.3.2025

#### 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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.711.403,31	1.711.403,31	1.439.290,18	DKK	0,50	145.814,41	16,50	15,02	7599,49			

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

Foreløbige ejendomsværdi kr. 2.462.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 7.730.000

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

#### Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 8.200.000

Jorden kr. 1.600.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 2.100.000

Driftsmidler kr. 100.000

Købesum i alt kr. 12.000.000