

## 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: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025



### Beskrivelse:

I landlige og naturskønne omgivelser syd for Odder ligger en idyllisk landejendom med en langvarig historie, som går næsten 500 år tilbage i tiden. Det nuværende hovedhus blev opført i 1750 på baggrund af den oprindelige herregård og er i dag fredet. Oprindelige materialer blev i den forbindelse genbrugt, og det traditionsrige islæt er velbevaret ude som inde. Udover hovedhuset er der en række store udbygninger med mange anvendelsesmuligheder, og grundarealet på knap 6,5 hektar består blandt andet af en parklignende have med sø og bæk foruden frodige enge og skovarealer.

### Fra bondegård til herregård

Ejendommen er kendt som Dybvad, og ejerrækken kan føres tilbage til før Reformationen. På [www.danskeherregaarde.dk](http://www.danskeherregaarde.dk) kan man læse om Dybvad, som var en af de mange bondegårde, som hørte til herregården Aakær under godset Hads Herred. Hads Herred var i Aarhus-bispeernes besiddelse indtil Reformationen i 1536, hvor alt kirke- og klostergods blev overtaget af Kronen. Senere blev Aakær og de tilhørende bondegårde overdraget til kongens førsteminister, Joachim Gersdorff, som erstatning for tabte godsbesiddelser i Skaane. Allerede i 1665 blev Dybvad solgt fra til Laurids Brorson, som gjorde Dybvad til en herregård. Flere generationer har på skift varetaget og vedligeholdt den gamle gård lige siden.

### Idyllisk atmosfære

At Dybvad er et velbevaret bygningsværk får man straks fornemmelsen af, når man ankommer på den store gårdsplads af pigsten. Tre længer toner frem med hvidkalkede tavler og sortmalet tømmer, hvortil hvide sprossevinduer og røde, valmede tegltage fuldender det traditionsrige udtryk. Ligeledes kommer udbygningerne til syne, og disse inkluderer blandt andet en anseelig lade med gulvvarme og høj tagrejsning samt flere stalde, et værksted og en maskinhal.

En parklignende have forbinder bebyggelsen med skoven og den rislende Malskær Bæk, og der er også en sø i haven. Der er tale om et udbytterigt og frodigt vådområde med god landbrugsjord, hvor bygningerne ligger højt over vandniveau.

(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: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025

---

#### **Masser af fine kvadratmeter**

Beboelsens 536 kvadratmeter er fordelt i stueplan. Overalt bemærker man sjæfulde, originale detaljer og nøje udvalgte materialer såsom solide gulve af blandt andet tegl og sildebensparket, og bemærk også den smukke, gamle hoveddør.

Midterlængen er afsat til de primære opholdsrum i form af fire stuer og et køkken, og der er også et viktualierum samt et gæstetoilet i forbindelse med entréen. Vestfløjen rummer størstedelen af værelserne, som der her er fem af foruden et gennemgangsværelse. I østfløjen finder man yderligere et værelse og et badeværelse samt endnu en stor stue, to bryggerser og tre disponible rum.

#### **Marker, skov og bekvemmeligheder**

Beliggenheden emmer af landlig idyl og natur, og samtidig er der blot få kilometer til hverdagens fornødenheder. Nærmeste skole finder man i Gylling lige syd for matriklen, og der kører skolebus dertil morgen og eftermiddag. I Odder er der også flere gode skoler såvel som indkøbsmuligheder, pasningstilbud og fritidsaktiviteter at vælge imellem. Ydermere med Aakær Skovene og Sondrup Bakker en del af nærområdet, og der er ligeledes en kort køretur til vandet og sandstranden på østkysten omkring havnebyen Hou.

Adresse: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 2a	21675 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 1a	43015 m <sup>2</sup>	1230 m <sup>2</sup>
Areal i alt	64690 m <sup>2</sup>	1485 m <sup>2</sup>

Arealerne fremgår af

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	536 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Stald	690 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Maskinhus	208 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Stald	416 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 7 Lade	258 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 8 Stald/mellebygning	25 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 10 Stald	374 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	2507 m <sup>2</sup>	347 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

**Vand**

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk  Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning  Ja  Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding  Ja  Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

**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 ingen er.

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

Adresse: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Odder  
Matr.nr.: 2a Dybvad Hgd., Ørting m.fl.  
BFE-nr.: 8567069 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment privat vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: SOP: Minirensanlæg med direkte udledning  
Varmeinstallation: Halmfyr  
Opført/ombygget år: 1750

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

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 2.930.000,00  
Grundværdi: 535.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.344.000,00  
Grundlag for grundskyld: 13.600,00

\* 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):

Køleskab, emhætte, komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	64690 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	1485 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	536 m <sup>2</sup>
-heraf Erhverv	189 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	347 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	1971 m <sup>2</sup>
-heraf Stald	690 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus	208 m <sup>2</sup>
-heraf Stald	416 m <sup>2</sup>
-heraf Lade	258 m <sup>2</sup>
-heraf Stald/ mellembygning	25 m <sup>2</sup>
-heraf Stald	374 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

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

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021
- Plan - Planstrategi 2017, Udviklings- og sommerhusområder
- Plan - Plan- og Agenda 21 strategi 2020
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje.

Ejendommen er fredet.

#### Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 03.02.2020 lbnr. 1011596211 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 7946f7ea-7821-48af-8181-c87fedddef44
- Nr. 2 lyst d. 30.11.1920 lbnr. 938710-64 Tillægstekst Dok om grøft mv
- Nr. 3 lyst d. 22.07.1944 lbnr. 938711-64 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 64\_E-I\_600
- Nr. 4 lyst d. 22.09.1944 lbnr. 938712-64 Tillægstekst Dok om bro over Malskjær, Vedr 1A
- Nr. 5 lyst d. 27.03.1950 lbnr. 938713-64 Tillægstekst Dok om at bygn er fredet i klasse B, Vedr 1A
- Nr. 6 lyst d. 30.04.1956 lbnr. 938714-64 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
- Nr. 7 lyst d. 19.07.1962 lbnr. 938715-64 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 64\_D-I\_684
- Nr. 8 lyst d. 08.06.1984 lbnr. 11481-64 Tillægstekst Dok om til vandforsyning fra vandværk, Vedr 1A
- Nr. 9 lyst d. 13.01.2009 lbnr. 885-64 Tillægstekst Dok om El-kabler og transformerstation vedr 1A, 1C og 2A Filnavn: 64\_OA-I\_450
- Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025

#### 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: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bolig(er).

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Halmfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### 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 boligskatte, 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. 2.930.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 17.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 535.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 518.000 og grundværdi øvrig jord udgør 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.954,40	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 36.638,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.294,90	I alt
Skorstensfejning	kr. 2.034,30	
Skadedyr	kr. 1.529,27	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 57.450,87	

#### 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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 53.901 md./ 646.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.242 md./ 518.908 år v/ 26,05 %

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: 25.3.2025. 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: Gyllingvej 31, 8300 Odder  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 30001033  
Ejerudgift/md.: kr. 4.788

Dato: 25.3.2025

#### 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	Anden lånetype	1.910.096,80	1.901.496,95	1.906.250,69	DKK	3,95	124.557,45	27,50	10,51	0			

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

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

#### Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 5.800.000

Jorden kr. 1.500.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 2.500.000

Købesum i alt kr. 9.800.000