

Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**24.000**
Kontant	**6.500.000**		
Ejerudgift	**1.205**		

Sagsnr. **73701084**

RealMæglerne Carsten Andersen
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026



Pris: Kr. 5.200.000 + moms / 2,4 hektar perspektiv jord med mulighed for opførsel af en bolig

Område:
Denne grund er beliggende i attraktive Skanderborg, et af Østjyllands mest efterspurgte områder, hvor natur, byliv og bekvemmelighed går hånd i hånd. Byen er kendt for sin unikke placering ved Skanderborg Sø samt de omkringliggende skove og grønne områder, som giver rig mulighed for både afslapning og en aktiv hverdag.

Skanderborg tilbyder et charmerende bymiljø med hyggelige caféer, specialbutikker og gode indkøbsmuligheder, hvilket gør det nemt at nyde både hverdagens gøremål og byens charme. De historiske rammer - herunder Slotskirken og rester af Skanderborg Slot - tilfører området en særlig atmosfære. Desuden er byen hjem for den populære Smukfest, som hvert år fylder området med kultur og liv.

Med togstation og motorvej tæt på er transportforbindelserne i top og det er nemt at pendle, både til Århus og resten af landet. Skanderborg er oplagt for dem, der ønsker at bo i naturskønne omgivelser uden at give afkald på komfort og tilgængelighed.
Skanderborg Kommune har oplevet en vækst i indbyggertal fra cirka 58.094 i januar 2013 til 65.763 i januar 2025, svarende til en stigning på ca. 13 %. Især perioden 2015-2020 var stærk med en vækst på 7,4 %, hvilket ifølge kommunen var omkring 2,5 gange højere end landsgennemsnittet.
I dag må man opføre ca. 500 kvm. bolig, men jorden kan have potentiale til meget mere.

Ejendommen:
Arealet er i dag udlagt til rekreativt område, men har tidligere været udlagt til boliger. Der ligger situationsplan på 5.500 m2, som overholder støjkrav på matriklen. Der er foretaget museumsundersøgelser samt jordbundsprøver

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: Carsten M. Andersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026

Evt. Bytte

Ejendommen :

Arealet er i dag udlagt til rekreativt område, men har tidligere været udlagt til boliger. Der ligger situationsplan på 5.500 m2, som overholder støjkrav på matriklen. Der er foretaget museums-undersøgelser samt jordbundsprøver.

I dag må man opføre ca. 500 kvm. bolig, men jorden kan have potentiale til meget mere.

Grunden er beliggende op til en mindre skov og flere steder er der en flot udsigt udover Skan-derborg by.

Der er kun 700 meter ind til nærmeste indkøb og ca. 1,4 km. ind til gågaden. Her får man mu-lighed for at købe en storparcel med en helt central beliggenhed.

Jordbundsprøver, museumsundersøgelse, tegninger mv. kan fremsendes.

Der overtages et selskab med skatteaktiv på 1.3 mio. kr. / Alt. handle som en selskabshandel til 6,5 mio. kr. (på denne måde undgår man momsen)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

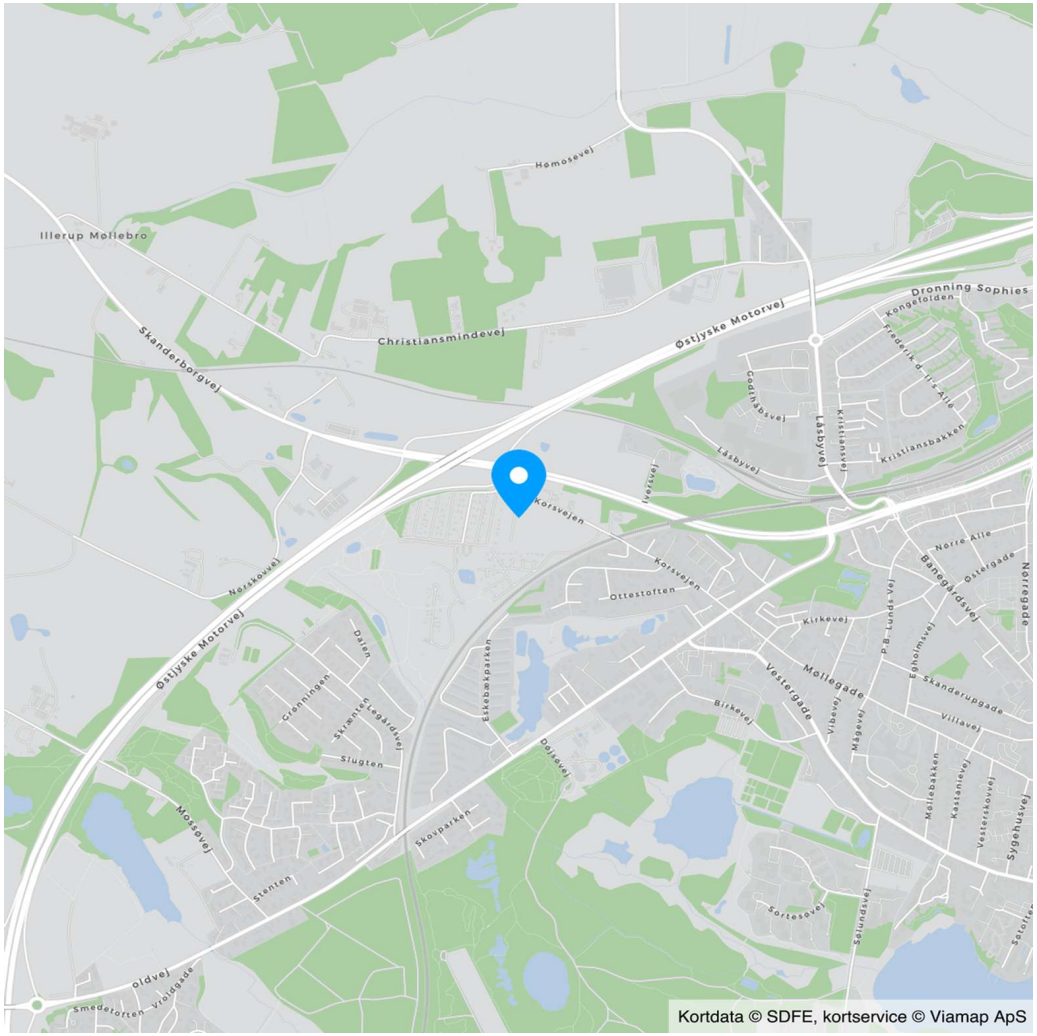
RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Kræver lokalplan
Kommune:	Skanderborg
Matr.nr.:	11d Skanderborg Markjorder
BFE-nr.:	5656842
Parcel nr.:	0011d
Zonestatus:	Landzone
Vej:	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Grundværdi:	417.000
Grundlag for grundskyld:	333.600

Arealer

Grundareal udgør:	24.000 m²
- heraf vej	585 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Ekspropriationsfortegnelse om ændrede vejforhold
Servitut nr. 2 - bet for anbringelser af el-master
Servitut nr. 3 - Dok om byggelinier mv
Servitut nr. 4 - Dok om kabelanlæg mv

Planer

008 - Kommuneplantillæg 21-12 - Rekreativt område ved Korsvejen, Skanderborg
Kommuneplan 11.R.11 - Rekreativt område ved Korsvejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger en miljøundersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for miljøundersøgelsen ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Køber skal selv afholde alle udgifter i forbindelse med tilslutning til diverseforsyningsselskaber i forbindelse med et evt. kommende byggeri.Ifølge BBR-Meddelelse foreligger der udledningstilladelse / tilladelse tilnedsivning af huspildevand.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000

Sagsnr.: 73701084
Ejerudgift/md.: kr. 1.205

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.701
Grundskyld	kr.	2.869
Renovation	kr.	3.690
Ejendomsbidrag/rottebekæmpelse	kr.	195
Ejendomsforsikring - anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.455

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	6.542.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Carsten Andersen
CVR-nr. 31823854
Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg
Tlf. +4526338620 / 8270@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/højbjerg

Adresse: Korsvejen 37A, 8660 Skanderborg	Sagsnr.: 73701084	Dato: 13.11.2026
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 6.500.000 heraf moms, kr. 1.300.000	Ejerudgift/md.: kr. 1.205	

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 10.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Kontantbehov ved køb
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Øvrige bemærkninger:
Salget af ejendommen vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100 %. Købesummen er ekskl.
moms. Den momspligtige købesum tillægges moms, der betales af en køber samtidig med den aftalte
købesum. Herudover omkostninger til advokat og evt. revisor

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

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

Mød holdet bag dit boligsalg

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk

Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: 8270@mailreal.dk

Luna Andersen Salg & Backoffice Tlf.: 24878550 Mail: la@mailreal.dk