

## Salgsopstilling

Formularens 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: Adelgade 104A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 30001368  
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 6.4.2025



### Beskrivelse:

Midt i byen og med egen søret til Skanderborg Sø. Så kort kan beliggenhedens fortræffeligheder blive beskrevet. Folder man det lidt mere ud, er udsigten selvfølgelig en nævneværdig pointe, for den kommer uden tvivl til at spille en hovedrolle i hverdagen. Selve boligen er en del af den historiske ejendom fra 1875, og der er flere karakteristiske træk, som henviser til forgangne tider. Samtidig møder man en tidssvarende komfort, der omfatter hele fem værelser, to badeværelser, et gæstetoilet og store opholdsmiljøer. I midten af 2010'erne blev der foretaget flere forbedringer i form af en opdatering af førstesalen med badeværelset, gulvene og de kobberbeklædte kviste ud til haven.

### **En beliggenhed i særklasse**

Grunden slutter der, hvor Skanderborg Sø begynder. Det giver perfekte forudsætninger for at sætte vandet i spil med diverse aktiviteter såsom at glide ud i en båd eller tage turen på et SUP-board. Samtidig er der kort afstand til Bybadet og Vinterbybadet Skanderborg, som bidrager med charmerende omgivelser til badeture året rundt.

I det hele taget er byens faciliteter lige for. Kulturhuset Skanderborg og biblioteket ligger ved Bybadet, og langs Adelgade finder man diverse spisesteder og butikker. Generelt er byen fuld af aktiviteter året rundt, og søger man øvrig natur ud over søen, så er der også skovområder tæt på. Endelig har man det praktiske i form af daginstitution, skole og indkøb i en radius af bare 400 meter. Der er ligeledes gåafstand til idrætshallen, mens man kan cykle til togstationen. I bil får man fem minutter til motorvejen.

(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: Adelgade 104A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 30001368  
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 6.4.2025

---

### Hjem og have med udsigt

Trods den centrale placering nær alle Skanderborgs fordele har man stadig følelsen af at befinde sig landidyllisk og privat, når man opholder sig i haven. Her hersker der nemlig en særlig fred og ro, som blandt andet bliver frembragt af vandet. Synet af landskabet på den anden side, hvor skov og huse træder frem, indrammer det hele smukt med forskellige udtryk i takt med bladenes farver og tiden på dagen. Husene lyser så fint op ved aftenstid. Det lille lysthus tæt på vandkanten bibringer en ekstra charme, og det gør legehuset også. Det er nemlig udført med bindingsværk og stråtag.

Inden døre møder man også charmen. Den præsenterer sig eksempelvis i form af de synlige loftsbjælker, ligesom den ene stue har et gulv i fletmønster. Selvsamme stue byder på et fantastisk udsyn over søen via det store vinduesparti, der bliver som et levende maleri. Der er åbent til en stue mere i forskudt plan, så man oplever en god kombination mellem en let opdeling og et åbent miljø. I køkkenet kan man nyde samme udsigt, ligesom der både her og i stuen er udgang til det overdækkede terrassemiljø. Stueplanet byder endvidere på et værelse, et badeværelse og et gæstetoilet, mens førstesalen rummer de resterende fire værelser og et badeværelse. Endelig er der en garage og en carport.

Adresse: Adelgade 104A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 30001368  
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 6.4.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsen  
Kommune: Skanderborg  
Matr.nr.: 192 Skanderborg Bygrunde  
BFE-nr.: 100305214  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1875 / 1969

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 5.886.000,00  
Grundværdi: 3.870.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.708.800,00  
Grundlag for grundskyld: 3.096.000,00

\* 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):

Electrolux køleskab, Vestfrost fryser, Gram emhætte, Miele ovn, Gram kogeplade, Asko opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Blomberg tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Arealer\*

Grundareal udgør:	1477 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	130 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	188 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	68 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	32 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	22 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	14 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

##### Servitutter:

21.3.1890 Dok om fælles brandmur/gavl mv (164)  
6.2.1891 Dok om fælles brandmur/gavl mv (F64)  
10.4.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

##### Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2032
- Plan - Adelgade nord for Kulturtorvet
- Plan - Adelgade fra Møllegade til Skanderupgade
- Plan - Udviklingspolitik 2022-2025

Ejendommen er omfattet af Lokalplaner:

- Plan - Spillehalsforbud
- Plan - For facader og skilte i det centrale byområde i Skanderborg
- Plan - Om anvendelse m.v. af lokaler i stueetagen inden for en del af centerområdet i Skanderborg

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplaner:

- Kloakopland - 6.3
- Kloakopland - 6.1c
- Kloakopland - 6.1a

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 4.

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.03.1890 lbnr. 919677-64 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (164)  
Nr. 2 lyst d. 06.02.1891 lbnr. 919678-64 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv (F64)  
Nr. 3 lyst d. 10.04.1975 lbnr. 6786-64 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 64\_OK-I\_122  
Nr. 4 lyst d. 24.03.1982 lbnr. 5096-64 Tillægstekst Lokalplan nr. 18 Filnavn: 64\_D-I\_61  
Nr. 5 lyst d. 01.07.1985 lbnr. 919679-64 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 64\_D-I\_175  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Adelgade 104A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 30001368  
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 6.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

Den angivne forsikringspræmie i ejerudgifter dækker hele husforsikringen for både nærværende ejendom og forhuset, som ikke er omfattet af udbuddet.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.900,00 Forbrug: 33,33 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for 2023 udgjorde kr. 14.538,72.

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

#### **Afvigelse i boligens status:**

Køber gøres opmærksom på, at nærværende ejendom på tingbogen har registrering som ejerlejlighed, men på BBR-ejermeddelesen er ejendommen registreret som fritliggende enfamiliehus.

Køber overtager forholdet, som det er og forefindes.

#### **Grundareal:**

Det angivne grundareal i salgsopstillingen er det samlede grundareal jf. tingbogen. Der gøres særligt opmærksom på, at det præcise grundareal for Adelgade 104A, 8660 Skanderborg ikke er opmålt og angivet, men det forventes, at der vil blive lavet en ejerforening, hvor der i vedtægterne vil komme til at stå, at ejer af Adelgade 104A, 8660 Skanderborg har eksklusiv brugsret over haven på matriklen.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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.

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

Adresse: Adelgade 104A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 30001368  
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 6.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 24.014,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 26.626,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.189,35	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 6.002,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 404,93	
Skadedyr	kr. 89,69	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 67.326,85	

#### 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.748 md./ 656.976 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.584 md./ 523.006 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: 6.4.2025. 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: Adelgade 104A, 8660 Skanderborg  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 30001368  
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 6.4.2025

#### 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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.047.000,00	1.047.000,00	1.047.000,00	DKK	5,00	60.935,40	25,25	3,32				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.643.000,00	3.643.000,00	3.643.000,00	DKK	5,00	212.022,60	25,25	3,32				

#### Servitutter - Fortsat fra side 2.

24.3.1982 Lokalplan nr. 18

1.7.1985 anm byrder Dok om fjernvarme mv