

## Salgsopstilling

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Fredensgade 9, en imponerende patriciervilla fra 1911, tegnet af den anerkendte arkitekt Erik V. Lind. Denne ejendom er for den kulturhistorisk interesserede familie, der værdsætter unik arkitektur og en central beliggenhed.

Med sine 214 kvadratmeter fordelt på tre plan, byder huset på en rummelig og velindrettet bolig, der emmer af historie og charme. De ni værelser inkluderer fem soveværelser og tre stuer en suite, der giver plads til familieliv, hjemmekontor og afslapning. Husets hjerte, køkkenet, sammen med anretterværelset, gæstetoilet og grovkøkken, udgør en funktionel ramme om hverdagens gøremål.

Boligen er præmieret af Foreningen Historiske Huse, hvilket vidner om ejendommens autenticitet og de mange bevarede detaljer, der tilfører hjemmet karakter og sjæl. Den ugenerte have på 1039 kvadratmeter indbyder til leg og afslapning i private omgivelser, mens vinkælderen og atelieret tilbyder unikke muligheder for hobby og opbevaring.

Beliggenheden er ideel for familien, der ønsker nærhed til byens puls og samtidig værdsætter et trygt og børnevenligt miljø. Med Friskolen i Fredensgade og daginstitutionen Paletten tæt på, er hverdagens logistik let og overskuelig.

Opdag charmen ved denne historiske villa, hvor fortidens æstetik smukt forenes med moderne familieliv. Fredensgade 9 er ikke blot en bolig - det er en livsstil, hvor historie, kultur og fællesskab går hånd i hånd. Lad jer forføre af stedets sjæl og bliv en del af Skives kulturarv.

### 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.

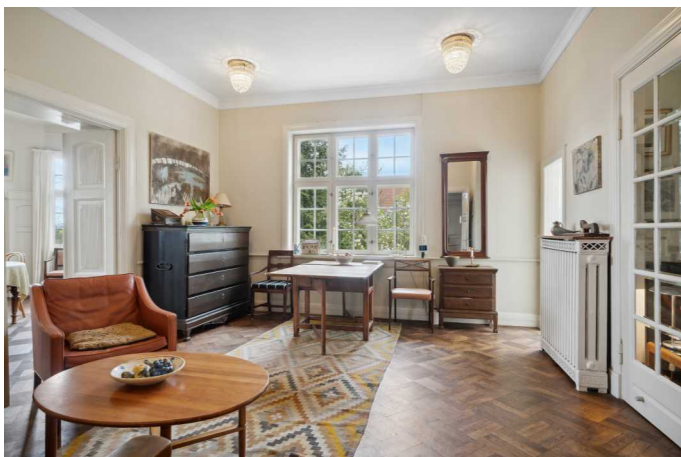
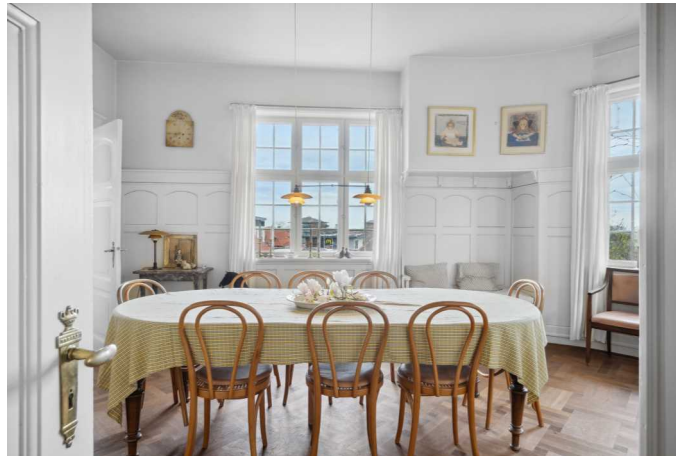
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024



# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024



Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	213 b Skive Bygrunde
BFE-nr.:	5575284
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1911

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.685.000 kr.
Grundværdi:	321.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.348.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	256.800 kr.

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

Grundareal udgør:	1.039 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	133 m <sup>2</sup>
- heraf Indbygget udestue	13 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	120 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	94 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	214 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	33 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	33 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Søndergade-området i Skive

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2024 - 2036  
Bølgområde**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.07.1877 lbnr. 929803-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 2 lyst d. 21.01.1921 lbnr. 929805-71 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 71\_C\_564  
Nr. 3 lyst d. 30.04.1928 lbnr. 929806-71 Tillægstekst Dok om ikke bebyggelse og vejs nedlæggelse Filnavn: 71\_C\_564

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærestandens Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 50.700 Forbrug: 66,63 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke F.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægleren modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Brændeovnens produktionsår er ukendt:**

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal som følge af dette indhente en skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024

udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Fredensgade 9, 7800 Skive  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

 Sagsnr.: KT-0003-4347  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Rottebekæmpelse

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 6.875  
 2.979  
 6.572  
 3.065  
 157  
 63
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 2.995.000  
 19.850  
 8.000  
 3.022.850

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.711

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/nettoydelser 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.004 md./ 204.050 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.541 md./ 162.495 år v/26,50%

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: 23.07.2024

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: 1/8 - 1/2

**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: Fredensgade 9, 7800 Skive  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: KT-0003-4347  
Ejerudgift/md.: kr. 1.643

Dato: 23.07.2024

**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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Zenz - køleskab  
Vestfrost - køl/frys  
LG - vaskemaskine  
Blomberg - opvaskemaskine  
Ukendt - Kogeplade  
Ukendt - Emhætte