

Salgsopstilling

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024



Beskrivelse:

Med sine fornemme kvadratmeter og smarte planløsning, venter jer på Katrinevej 104 det perfekte hjem, der med sine mange indretningsmuligheder henvender sig bredt.

Beliggenheden i hyggelige Vinde er helt ideel for dem, der ønsker et roligt nærområde med nem adgang til Skive Midtby. Katrinevej er en stille villavej med gode naboer og masser af børnefamilier.

Nummer 104 er en charmerende etplansvilla fra 1975, opført med lyse mursten, store vinduer og et solcelleanlæg. En grusbelagt indkørsel der fører til carporten. Bag huset ligger en dejlig have, der grænser op til markerne. Her kan I nyde aftenkaffen i haven eller spise på den vestvendte terrasse med yndlingsselskabet.

Udendørs såvel som indendørs byder dette velplejede parcelhus på mange fine detaljer som buer og hvælvinge. Med sine 128 velfordelte kvadratmeter tæller boligen, tre værelser, køkkenalrum, badeværelse, gæstetoilet og stue. Køkkenet er veludstyret med fornem opbevarings- og bordplads samt moderne apparater. Med sit skønne lysindfald og rummelighed skaber stuen naturligt familiens samlingspunkt. Her inviteres der både til fest og ren afslapning med brændeovnenes knitren i baggrunden. Når sommeren banker på, kan I direkte fra stuen tilgå den overdækket terrasse.

Desuden, byder boligen på 3 gode værelser, hvoraf det største har en skabsvæg samt et lyst badeværelse med flot bruseniche og plads til vaskemaskine.

Med en beliggenhed som denne, bosætter I jer et skønt uforstyrret område. Her er ingen trafikstøj, kun naboernes børn og fuglesang. Hertil er der kun 10 minutters cykeltur fra adressen til supermarkederne i City Vest, og Resen, hvor de har alt, hvad I behøver for at dækkes godt ind i hverdagen. På blot 6 minutters kørsel når I Skive centrum.

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: Kim Hougaard

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024



Stue



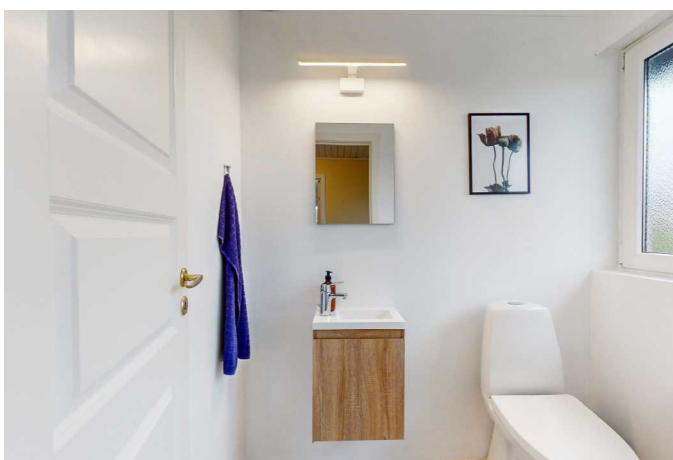
Stue



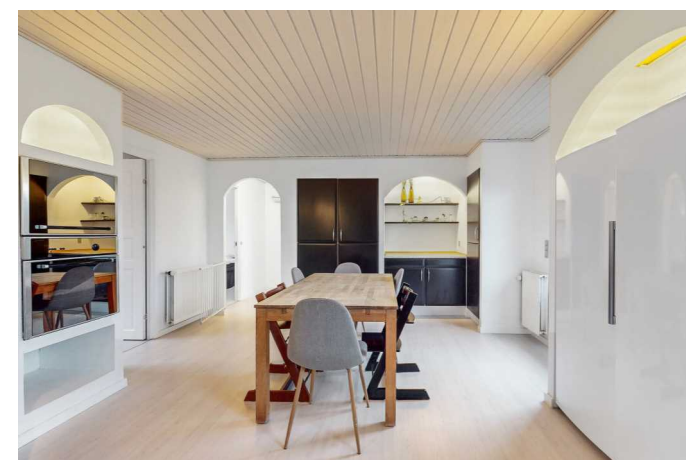
Stue



Soveværelse



Badeværelse



Spisestue

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



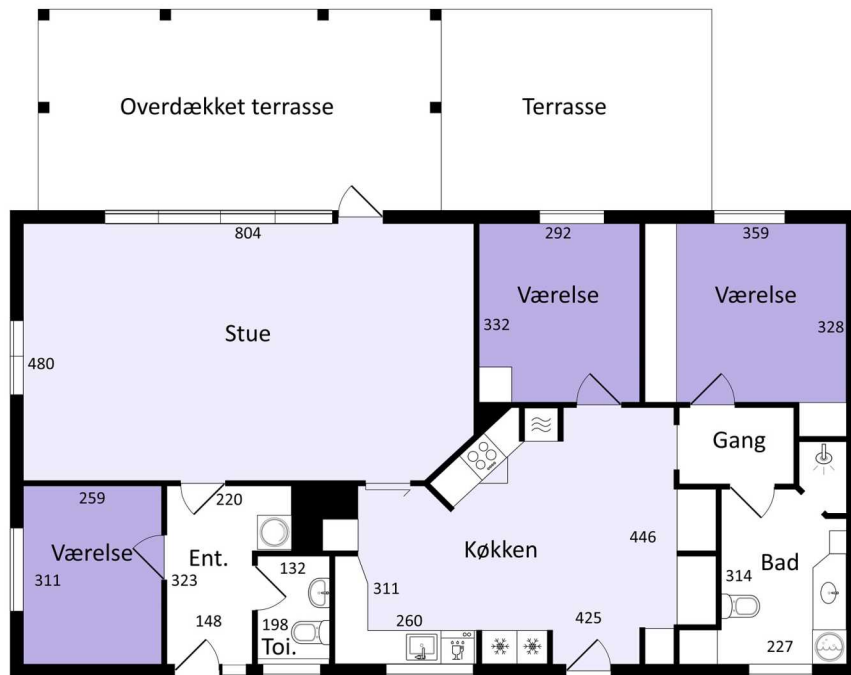
Udendørs



Udendørs

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	15 dt Vinde, Skive Jorder
BFE-nr.:	5583477
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.099.000 kr.
Grundværdi:	350.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	879.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	280.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	962 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	151 m ²
- heraf heraf indbygget udestue	23 m ²
el. lign.	
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
- heraf Carport	31 m ²
- heraf Drivhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2024 - 2036
Plan - Boligområde
Plan - Planstrategi 2015
Plan - Planstrategi 2019-2031
Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2022

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 02.12.1969 lbnr. 943089-71 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja
Navn: .
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, opvaskemaskine, køleskab, fryser, vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: Naturgas + EL
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.484	Kontantpris/udbetaling	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	3.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	4.610	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.065	I alt	kr.	1.013.850
Skorstensfejning	kr.	576	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Grundejerforening, ANSLÅET	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1 år		16.855			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.754 md./ 69.045 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.580 md./ 54.963 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: 07.05.2024
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/landingsside>

Adresse: Katrinevej 104, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: SU-0015-0496
Ejerudgift/md.: kr. 1.405

Dato: 07.05.2024

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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	819.706	819.706	727.303	DKK	2,5	46.542	28,25	4,31			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.