

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: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Eksklusiv landejendom med gode udbygninger og panoramaudsigt over Skive Fjord

Kuperede marker, skov og kystnær natur karakteriserer landskabet her ved fjorden nord for Skive, hvor denne eksklusive landejendom ligger med panoramaudsigt til det hele. Hovedhuset fra 1998 er et markant kvalitetsbyggeri i klassisk byggestil, der bærer præg af en udsøgt detaljerigdom og kompromisløse materialevalg. På den anseelige grund ses også tre udbygninger i cedertræ og lærk, der alle matcher hovedhuset med glaserede tegltage. Som udsigten vidner om, er der fuldkommen fredeligt, og samtidig er der blot få kilometer til alle byens bekvemmeligheder i Skive.

Placeringen af de 2 udhuse mod nord gør dem egnede til f.eks. at bruge dem til erhverv eller at udleje dem.

Placeringen af udhuset nær hovedhuset gør det egnet til at indrette med endnu en bolig/gæsteafdeling og/eller erhverv. Der er tidligere givet en forhåndstilladelse til indretning af en ekstra boligenhed. Der foreligger tegningsmateriale herpå. Det vil være op til køber selv at indhente endelig godkendelse hertil.

Ugeneret grund med udsigt over fjorden

Grunden er fuldkommen ugeneret og består af hele 25 hektar med enge, agerjord og skov, der omkranser bebyggelsen og ligeledes grænser ned til Skive Fjord. Man får således fuldt udbytte af udsynet over fjorden, og man kan også nemt begive sig til kysten, hvor havørreder kommer tæt mod land. Takket være de naturskønne omgivelser er der et varieret dyreliv, og man kan opleve både rådyr, harer og alskens fuglearter på nært hold. Mens engene er velegnet til afgræsning, er bøgeskovens bund dækket af ramsløg om foråret, og her løber også en lille bæk.

Haveanlægget er anlagt med køkkenhave med højbede i cortenstål og flisebelagte gange samt en krydderurtehage med drivhus til blandt andet basilikum og chili. Derudover er der frugthave og bærhave og flere solrige samt læfulde terrassemiljøer omkring hovedhuset, hvorfra udsigten kommer til sin fulde ret. De mange hektar spiller sammen med udbygningerne, som giver anledning til et væld af udfoldelsesmuligheder.

(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: Trine Risum Rasmussen

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

Mondænt førstehåndsindtryk

Hovedhuset toner frem i forlængelse af gårdspladsen, der er anlagt som en rundkørsel omkring et lindetræ og afgrænset af bede med duftende roser og lavendelhække. Man bemærker straks den velproportionerede orden og de fine arkitektoniske detaljer i mødet med ejendommen. Det løvfaldsfarvede murværk med glaserede sålbænke og hvide palævinduer med sprosser såvel som det rød-brune glaserede tegltag med den høje rejsning cementerer den elegante, traditionelle byggestil.

Lyst og velindrettet

Inden døre fortsætter den herskabelige atmosfære i det velindrettede hjem, som er præget af udsøgte materialer og imponerende lysindfald. Heriblandt kan nævnes de gennemgående messinghåndtag. Centralt i huset er hallen, hvor en svungen trappe leder til førstesalen, mens franske døre giver adgang til hver fløj i underetagen. Lige fremme får man allerede her fornøjelse af fjordudsigten gennem glasdørene til havestuen.

Underetagen er allokeret til boligens opholdsrum i form af tre stuer og et køkken-alrum, hvor i alt seks dobbeltdøre giver adgang til terrasserne. Dernæst er der et gæstetoilet samt et bryggers i forbindelse med en dobbelt garage. Over garagen er der plads til opbevaring i form af et disponibelt rum. På boligens førstesal finder man fire værelser, en stue og et badeværelse, og endelig er der kælderetagen, som udgør en stor, charmerende vinkælder fordelt over to forskudte plan med munkesten, hvælvede lofter og hyggelige siddepladser.

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 8a	240812 m ²	750 m ²
Matr. nr. 10h	3720 m ²	0 m ²
Areal i alt	<u>244532 m²</u>	<u>750 m²</u>

Arealerne fremgår af Tingbog

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	267 m ²	374 m ²
Nr. 2 Erhverv, opført år 2000	195 m ²	m ²
Nr. 3 Udhus, opført år 2005	50 m ²	m ²
Nr. 4 Erhverv, opført år 2008	280 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>792 m²</u>	<u>374 m²</u>

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 at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der foreligger to forpagtningsaftaler; Den ene med et areal på samlet 6,62 hektar mod en årlig leje på kr. 3.500 pr. hektar. Diverse tilskudsordninger angående det bortforpagtede jord søges af og tilfalder forpagter i forpagtningsaftalens løbetid. Forpagtningsaftalen kan opsiges af hhv. bortforpagter og forpagter til udløb d. 31. august det pågældende år og mod indfrielse af evt. restleje på opsigelsestidspunktet. Den anden med et areal på samlet 9,01 hektar mod en årlig leje på kr. 2.300 pr. hektar. Diverse tilskudsordninger angående det bortforpagtede jord tilfalder forpagter i forpagtningsaftalens løbetid. Forpagtningsaftalen kan opsiges af hhv. bortforpagter og forpagter med 6 måneders varsel til d. 31. december til ophør ved forpagtningsårets

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 momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug

Kommune: Skive
Matr.nr.: 8a Ø. Lyby By, Lyby m.fl.
BFE-nr.: 100007811 m.fl.

Zonestatus: Landzone

Vand: Alment privat vandværk

Vej: Fælles/privat

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Varmeinstallation: Træpillefyr

Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 2.648.000,00

Grundværdi: 611.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 2.118.400,00

Grundlag for grundskyld: 4.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Vestfrost køleskab, Samsung køle-/fryseskab, Blomberg indbygningsovn, Gaggenau gaskomfur, emhætte, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	244532 m ²
- heraf vej:	750 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	267 m ²
-heraf Garage	38 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	166 m ²
Boligareal i alt:	374 m ²
Andre bygninger:	525 m ²
-heraf Erhverv, opført år 2000	195 m ²
-heraf Udhus, opført år 2005	50 m ²
-heraf Erhverv, opført år 2008	280 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af:

- Kommuneplan 2020-2032
- Kommuneplan 2024 - 2036
- Kommuneplan: Planstrategi 2015
- Kommuneplan: Planstrategi 2019-2031
- Kommuneplan: Plan- og Udviklingsstrategi 2022

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen strandbeskyttelseslinje, beskyttet natur samt beskyttede sten- og jorddiger.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.06.1936 lbnr. 966808-71 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 71_F_131

Nr. 2 lyst d. 05.08.1998 lbnr. 21108-71 Tillægstekst Dok om køberet mv, Resp. fremtidig pantegæld

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Codan Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Klausul 29015 - Diverse forbehold:

Litra H: kampestensmur er ikke omfattet af forsikringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.600,00 Forbrug: 11 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Brændeovnen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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 boligskat, 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. 2.648.000.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.803,84	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 10.437,77	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.150,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.387,91	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 300,96	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Boligdel	kr. 46,40	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 2.874,14	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.001,02	

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: 875.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 97.883 md./ 1.174.590 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 77.707 md./ 932.484 år v/ 26,59 %

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: 26.3.2025. 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/landingside>

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.150.000,00	5.280.480,67	5.280.480,67	DKK	3,56	183.881,48	23,25	3,44				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 611.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 606.000.

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.

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

Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 12.600.000

Adresse: Furvej 64, 7800 Skive
Kontantpris: kr. 17.500.000

Sagsnr.: 50000272
Ejerudgift/md.: kr. 2.417

Dato: 26.3.2025

Jorden kr. 3.200.000
Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 1.700.000
Købesum i alt kr. 17.500.000