

## Salgsopstilling

Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 5.300.000Sagsnr.: 198AR-003066  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

For enden af vejen i første parket til Skive Fjord er der ikke en finger at sætte på beliggenheden her på Pallesdamvej 17. Den nydelige ejendom består af et moderniseret stuehus, et mulighedsrigt udhus samt en skøn have med ca. 200 vinstokke og udsigt, der tryllebinder fra første øjekast. Velkommen!

Fra entréen går I ind i køkkenet med elementer i massiv mahogni, der sikrer jer dejlige omgivelser til madlavningen. Herfra har I adgang til en lille kælder - perfekt til vin/viktualierum. Ved siden af køkkenet finder I de 2 skønne stuer med fantastisk lys og gode forhold til indretning af opholdsstue og spisestue med pejs. Her er ligeledes udgang til terrasse.

Stueplan byder desuden på 3 gode værelser, hvor der fra det ene er adgang til eget badeværelse med brus, badekar og sauna. Hertil er endnu et badeværelse samt et bryggers med bagdør. På 1. sal har I 2 værelser og en stor stue med udgang til altan over gårdhaven og med en fantastisk udsigt mod fjorden. I gårdhaven er der grill og vand med fisk og åkander. Der er opført en isoleret vinterhave på 45 kvm. med gulvvarme. Her er der installeret en professionel brændefyret pizzaovn og et minikøkken samt udgang til terrasse mod fjorden.

I det oprindelige udhus er der værksted med træpillefyrrer samt toilet. Derefter er der vineri og to rum til vin og andet oplag. Slutteligt et større rum med betontrappe til 1. sal og med dobbeltdør i gavlen. På 1. sal er der et stort isoleret rum med mulighed for liberalt erhverv med udsigt over fjorden. Her er desuden mulighed for dyrehold med et markareal i umiddelbar forlængelse af haven.

I bosætter jer i rolige naturomgivelser, hvor I har 200 meter til forsamlingshus og 7 kilometer til Højslev med skole, indkøb, slagter og mere til. Hertil er kun 10 kilometer til Skive centrum!

Kontakt os for droneoptagelse af ejendommen.

### 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.

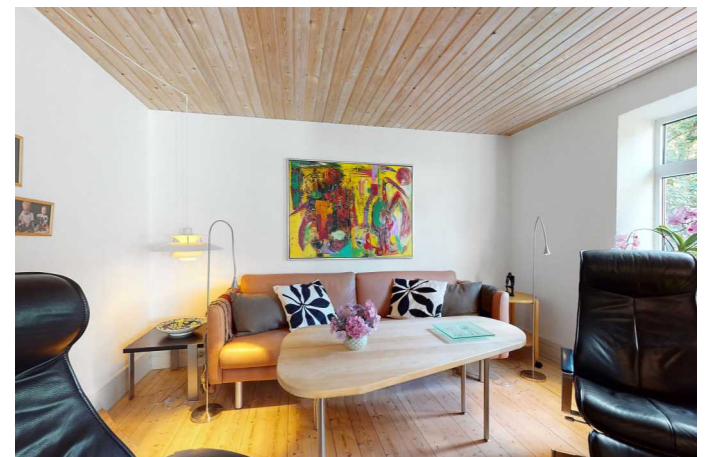
Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold



Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 198AR-003066  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024





Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 198AR-003066  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024



Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 198AR-003066  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024



ansvar

Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 5.300.000Sagsnr.: 198AR-003066  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
34 c Dommerby By, Dommerby	1,6238 ha	251 m <sup>2</sup>
22 f Stårup By, Højslev	2,7966 ha	740 m <sup>2</sup>
22 a Stårup By, Højslev	4,4206 ha	1.734 m <sup>2</sup>
Arealer i alt	8,8410 ha	2.725 m <sup>2</sup>

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	35 m <sup>2</sup>	
Nr. 2 Pallesdamvej 17	211 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 Pallesdamvej 17	45 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 Pallesdamvej 17	120 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt	411 m <sup>2</sup>	

**Vand**

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk  Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk  Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning  Ja  Nej

**Kontrakter og aftaler**

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**Jorden er helt eller delvist bortforpagtet  Ja  Nej**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**Støtteberettigede arealer på ejendommen  Ja  Nej**Læplantning**Tilskud til plantning af læhegn modtaget  Ja  Nej**Flyvehavre og bjørneklo**

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport  Ja  Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer  Ja  Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**Momsreguleringsforpligtelse  Ja  Nej

Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
 Kontantpris: kr. 5.300.000

 Sagsnr.: 198AR-003066  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Skive
Matr.nr.:	34 c Dommerby By, Dommerby m.fl.
BFE-nr.:	8899038
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med 1 fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1901/1987

**Arealer\***

Grundareal udgør:	8,8410 ha
- heraf vej	2.725 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	159 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	35 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	5 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	101 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	260 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	411 m <sup>2</sup>
- heraf driftsbygninger m.v.	376 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	35 m <sup>2</sup>

 Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.
Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:  
Tinglyste servitutter:

- 12.12.1911--958274-71 Dok om færdselsret mv,
- 22.02.1937--958275-71 Dok om vej mv,
- 10.11.1961--958277-71 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- 07.01.1964--958278-71 Afvandingskommissionskendelse, Om resp se akt
- 05.04.1984--5367-71 Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 5B Forprioritet 71\_E-DOM\_132
- 27.11.1986--958279-71 Dok om vindmøller mv,
- 21.08.1987--958280-71 Retsanm Dok om vindmøller mv,
- 17.06.1993--6547-71 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Om resp se akt Forprioritet 71\_E-HØJ\_98

Offentlige planer m.v.:

 Alle matrikelnumre  
 22a Stårup By, Højslev  
 22f Stårup By, Højslev  
 34c Dommerby By, Dommerby
**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2021
Ejendomsværdi:	2.200.000 kr.
Grundværdi:	313.400 kr.
Evt. ejerboligværdi:	1.359.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	949.100 kr.
Grundlag for grundskyld:	313.400 kr.

\* Læs mere 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):  
 Amerikaner køleskab/frys - Admiral  
 Opvasker - Bosh  
 Kogeplader - Siemens  
 Ovn - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 5.300.000Sagsnr.: 198AR-003066  
Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold: Se police

**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 forsikringselskab

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.500

Forbrug: ton træpiller + el

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med 1 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
 Kontantpris: kr. 5.300.000

 Sagsnr.: 198AR-003066  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.840	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.300.000
Grundskyld	kr.	1.961	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Husforsikring	kr.	15.000	I alt	kr.	5.333.650
Renovation	kr.	2.560			
Rottebekæmpelse	kr.	259			
Skorstensfejning	kr.	1.065			
Landinvindingsslag	kr.	518			

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

Ejerudgift i alt 1 år

26.203

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.280 md./ 363.356 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.119 md./ 289.424 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: 14.06.2024  
 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: Pallesdamvej 17, Stårup, 7840 Højslev  
 Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 198AR-003066  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.184

Dato: 14.06.2024

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
Ingen													