

## Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025



### Beskrivelse:

Fantastisk natur og byggegrund på 94.495 m<sup>2</sup> med skel til Limfjorden. Her er en alsidig natur med både skov / fredsskov, store eng- og naturvilder, strand, hyggelige stier og have med bæk i skel. Der er ca. 240 meter fra bebyggelse til vandkant.

Fra vejen ligger nuværende villa, der vil blive fjernet grundet brand med gårdsplads, og en hyggelig have med fin beplantning med bæk i skel. Herfra er der vej ned til det åbne landskab / eng, som ender ved Limfjorden med gode muligheder for at bade og benytte den forholdsvis rolige Limfjord til diverse aktiviteter. Turen til fjorden kan også gå via de mange hyggelige stier, som er i skoven, der også tilhører ejendommen. En del af grunden er naturbeskyttet med bl.a. fredsskov.

Har du et ønske om at få dit eget naturparadis i fredlige omgivelser med et rigt dyreliv, så er muligheden her. Her kan bygges et fint og hyggeligt hus, og der er allerede tilslutning til el og vand på grunden. Der er på BBR registreret et boligareal på 111 m<sup>2</sup> med et bebygget areal på 96 m<sup>2</sup>. Tilhørende er flere udhuse, som vil blive stående.

Strandbeskyttelsesareal: 94.495 m<sup>2</sup>, hvor de 40.000 m<sup>2</sup> er Fredskovsareal.

Dragstrup er et hyggeligt område ud til Limfjorden i en god blanding af helårs- og fritidshuse. Her er også en campingplads, og ca. 5 km. til Ø. Jølby, hvor der både er børnepasningsmuligheder, skoler, hal, motionscenter, indkøbsmuligheder og et rigt foreningsliv.

### 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: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025



Grund



Grund



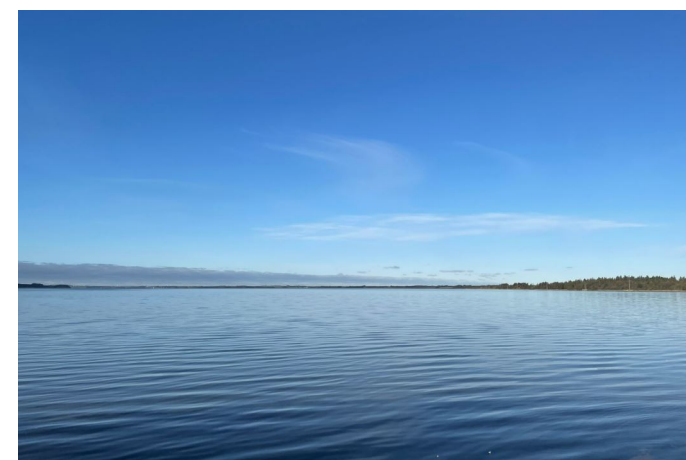
Grund



Grund



Grund



Udsigt



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025



Udsigt



Grund



Grund



Grund



Grund



Grund



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025



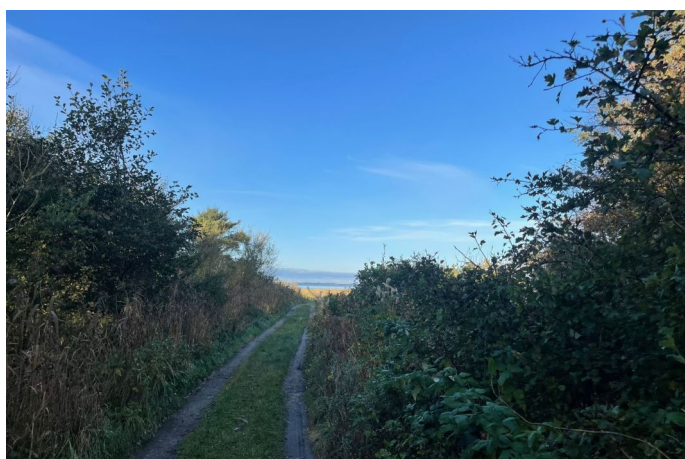
Grund



Grund



Grund



Grund



Have



Udhus



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025



Hus



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025

ateriale





Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Bolig  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 6 d Dragstrup By, Dragstrup  
BFE-nr.: 3436035  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Område vand  
Vej: Offentlig  
Kloak:

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Ejendomsværdi: 980.000 kr.  
Grundværdi: 227.400 kr.  
Grundlag for grundskyld:

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 95.422 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 626 m<sup>2</sup>

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

Nr. 1 lyst d. 21.03.1885 lbnr. 902119-72 Tillægstekst Dok om vej mv Akt.nr. 72\_B\_378 .  
Nr. 2 lyst d. 11.04.1891 lbnr. 902132-72 Tillægstekst Dok om fredskov mv  
Nr. 3 lyst d. 27.01.1964 lbnr. 902122-72 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 72\_N\_141  
Nr. 4 lyst d. 09.08.2011 lbnr. 1002824363 Filnavn: 5a987dab-270d-4186-bf04-459842b33797

**Grundejerforening:** Nej

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen har været delvis brændt og nedrives ifølge aftale med forsikringselskabet. Det vil være gjort i løbet af vinteren 2024 / 2025.

Ejendommen sælges som grund, hvor tilslutning til el og vand er betalt.

Ejendommen ligger i strandbeskyttelse.

Nuværende bolig som rives ned: 111 m<sup>2</sup> = bebygget areal 96 m<sup>2</sup> + 15 m<sup>2</sup>. sal.

Stor grund, hvor en del af under fredskov og naturbeskyttelse.

Ejendommen er reg. som landbrugsejendom med landbrugspligt.

Der er ingen aftale om jagt på ejendommen pt.

#### Ejendomsvurdering:

Nuværende ejendomsvurdering er som værende før nedrivning og registreret i tingbog som landbrugsejendom. I forbindelse med handel vil grunden med nybyggeri få en ny vurdering, da nuværende ejendomsvurdering er i overgangsordningen.



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

##### Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

##### Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

**Antenne:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.





Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.122	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.000.000
Renovation	kr.	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	1.007.850
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		6.025			

#### 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/nettoydelelse 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 6.332 md./ 75.987 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.990 md./ 59.879 år v/25,30%  
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: 16.04.2025  
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: 1/8 - 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>



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dragstrupvej 43, Dragstrup, 7950 Erslev  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.000.000

Sagsnr.: DRAGS43  
Ejerudgift/md.: kr. 502

Dato: 16.04.2025

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