

## 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: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



### Beskrivelse:

*Super skøn landejendom med grund til strand / fjord, flere strandhuse - stort stuehus og mange udbygninger. Idyllisk landejendom med en fantastisk beliggenhed og grund direkte ud til Limfjorden, hvor der er både badehus, udhus og et hus til fritidsbrug. Selve ejendommen ligger bag træerne og via en mindre grusvej kommer hovedejendommen, som består af et stort stuehus og en del udbygninger, der har mange muligheder for benyttelse. God plads i frie omgivelser til familien, og de mange m2 under tag kan benyttes til firmabrug, udlejning - ja, listen er lang.*

*Unik ejendom, da den udover selve ejendommen har jordstykke ud til Limfjorden, hvor der ligger 3 små huse. Det ene hus kaldes badehuset og det midt i er et udhus og det høje hus benyttes til fritidsbrug. Det er sjældent at en ejendom har 3 huse så tæt på stranden og som kan benyttes til mange formål. Grundareal er på godt 7,1 ha., hvor største delen ligger langs fjorden og en del af dette areal er § 3 beskyttet naturareal. Yderligere er der ved hovedejendommen en stor grund med gårdsplads, dejlig have og masser af plads imellem bygninger.*

*263 m2 bolig med følgende indretning: bryggers med gulvvarme, bord, skabe, vask, plads til hårde hvidevarer og trappe til 1. sal. Lyst køkken i åben forbindelse med et stort alrum med indgang til et åbent kontor med videre gang til pænt badeværelse med gulvvarme. Fra alrum indgang til stor vinkelstue med pillebrændeovn og udgang til en udestue. Fra stuen er der endnu en stue og også entre fra gårdsplads med mellemgang, toilet og et værelse. 1. salen har opgang til repos, endnu et badeværelse og 4 værelser, hvor det ene har udgang til altan.*

*Ejendommen har mange gode udhuse, der er reg. med erhverv. Her er gode ladebygninger med stålspar, staldbygninger, garage mf. Husene ved stranden giver mulighed for at nyde den skønne natur på stranden og fjorden året rundt. 1. hus er et bade og fritidshus, der er super idyllisk med flere rum og har både strøm og vand. 2. hus består af et stort rum, som kan benyttes til fritidsaktiviteter og er reg. som udhus. Det 3. hus kaldes badehuset og nær herved har kommunen et toilethus stående. En skøn ejendom som oses af hygge og muligheder i et roligt og naturskønt område med masser af frisk luft og privatliv.*

### 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: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Huset til fritidsbrug



Udhuset



Ejendommen



Badehuset



Ejendommen





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



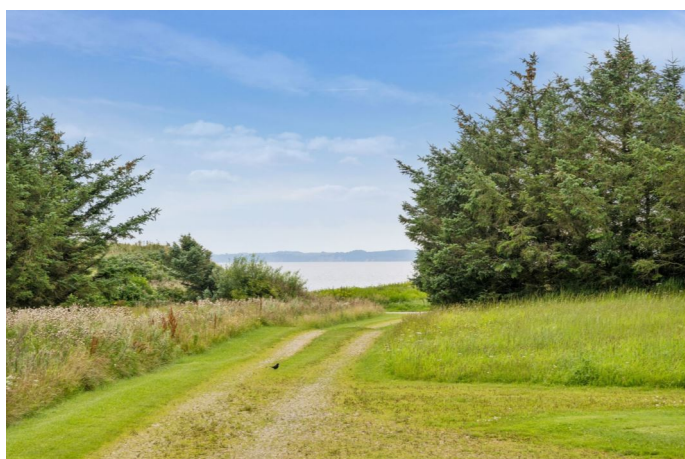
Stuehus



Badehus og hus til fritidsbrug



Ejendommen



Grund



Bryggers



Køkken





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Køkken



Alrum



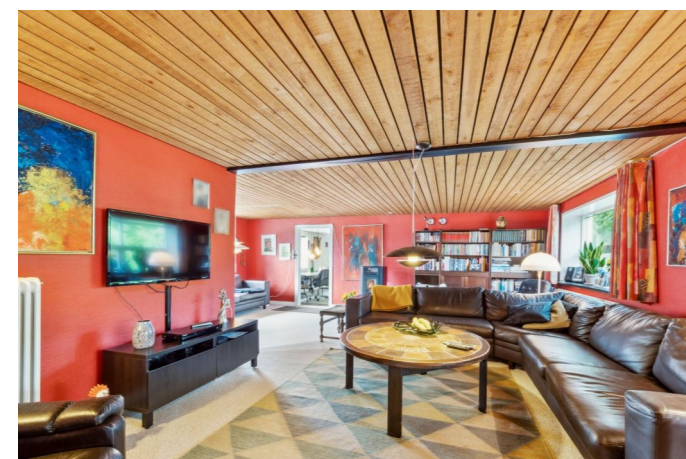
Alrum



Badeværelse



Stue



Stue





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

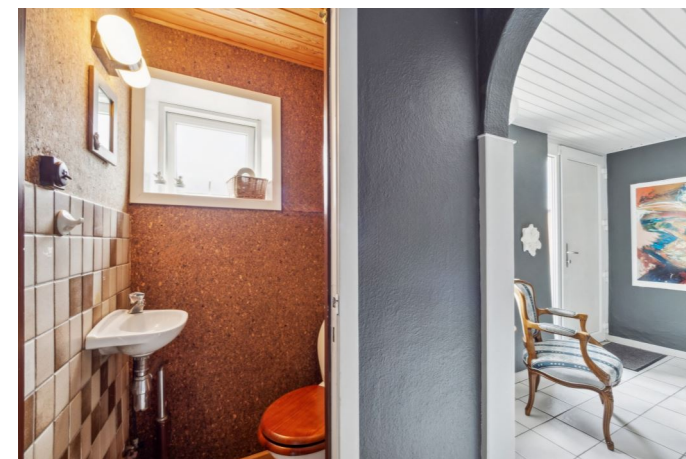
Dato: 01.01.2026



Udestue



Entre



Toilet



Værelse



Værelse



Badeværelse





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Kort over grund



Badehuset



Badehuset





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Udhuset



Udhuset



Huset til fritidsbrug



Huset til fritidsbrug



Huset til fritidsbrug



Ejendommen





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen





Anja Hensberg

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

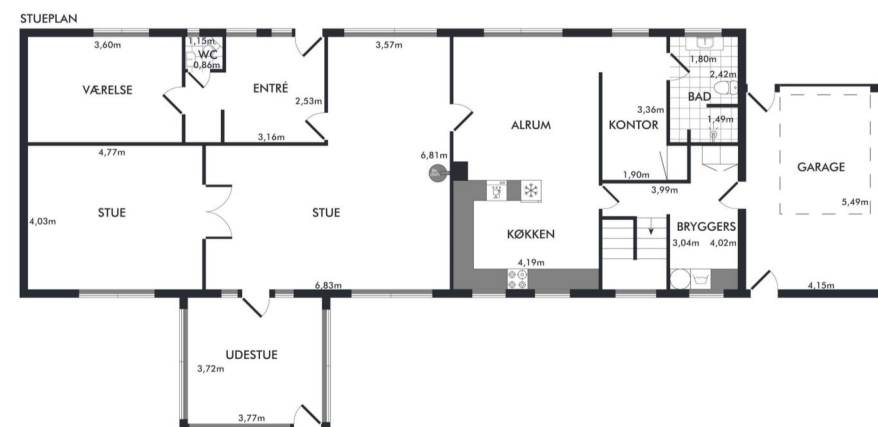
Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar





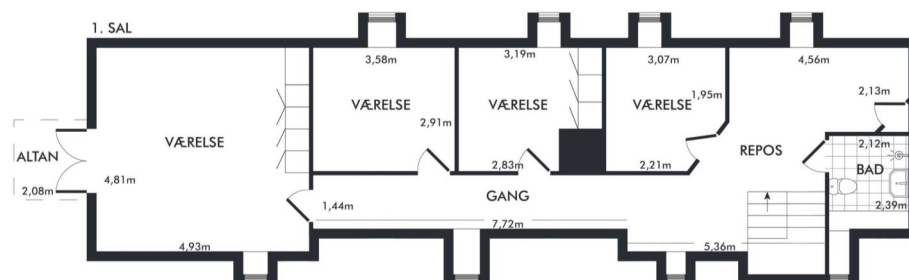
Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidslandbrug  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 3 a Nr. Dråby By, Sejerslev m.fl.  
BFE-nr.: 8175829  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyning - Sejerslev vand  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyr  
Opført/ombygget år: 1877

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

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 2.850.000 kr.  
Grundværdi: 398.900 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.280.000 kr.  
Grundlag for grundskyld:

##### **Arealer\***

Grundareal: 71.296 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 7.775 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 263 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 85 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Kælder: 40 m<sup>2</sup>  
Samlet udhuse / erhverv / garage: 1.876 m<sup>2</sup>  
Badhus og hus til fritidsbrug: 80 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

I denne salgsoptilling er brutto / netto beregnet på grundlag af 80 % realkredit belåning. Ejendommen som værende vil formentlig blive nedsat til en 60 eller 70 % belåning i realkreditbelåning.

Ejendommen er nu en landbrugsejendom med bopælspligt.  
Den er med i overgangsordningen på de nye vurderinger.

Ved handel kan ejendommen overgå til anden vurderingen, og dermed kan betaling af ejendomsskat / grundværdi ændre sig væsentlig.

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport og elrapport, da ejendommen er udenfor reglerne herom og vil blive solgt med en ansvarsfraskrivelse.

En del af grundarealet er: §3-beskyttet natur.

2 ha. er lejet ud med ha. støtte. (ingen fast aftale)

Morsø Kommune har med tilladelse fra nuværende ejer anlagt et offentligt toilet midt på strækningen ved fjorden.

Forurenet jord. Kortlagt på vidensniveau 1 helt/delvist.(lille areal).

Strandbeskyttelse af hele ejendommen:  
Strandbeskyttelse på 56698 m<sup>2</sup> af 3 a  
Strandbeskyttelse på 14598 m<sup>2</sup> af 2 g.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Nr. 1 lyst d. 02.04.1937 lbnr. 906240-72 Tillægstekst Dok om ret for ejeren af 3N til at hente vand i brønden Filnavn: 72\_E\_698

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 47.000 Forbrug: 2.705,00 l olie + 3.458 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyrt

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fyringsgasolie 2.705 Liter fyringsgasolie

Elektricitet 3.458 kWh elektricitet

#### 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er reg. som landbrugsejendom med bopælspligt.

Div udbygninger i m2.:

488 Lade og garage

265 Staldbygning

504 Maskinhus

231 Maskinhus

190 Maskinhus

80 Maskinhus

26 Garage

Yderligere er der 3 bygninger ved fjorden:

59 Bygningen anvendes til bade og fritidshus

21 Badehus (badehuset)

92 Anden bygning til landbrug (udhuset).

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026

| Ejerudgift 1. år:             |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|-------------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat             | kr. | 20.976 | Kontantpris/udbetaling       | kr. | 2.495.000 |
| Grundskyld                    | kr. | 1.306  | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.850    |
| Renovation                    | kr. | 3.029  | I alt                        | kr. | 2.511.850 |
| Skorstensfejning              | kr. | 1.769  |                              |     |           |
| Rottebekæmpelse               | kr. | 88     |                              |     |           |
| Tanktømning                   | kr. | 850    |                              |     |           |
| Landbrugsforsikring bygninger | kr. | 15.712 |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år         |     | 43.730 |                              |     |           |

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.396 md./ 160.756 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.847 md./ 130.170 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: 01.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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.





Anja Hensberg

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

Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10  
Ejerudgift/md.: kr. 3.644

Dato: 01.01.2026

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**