

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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. 3.163

Dato: 28.01.2026



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 stålspær, 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. 3.163

Dato: 28.01.2026



Udhuset



Badehuset



Ejendommen



Ejendommen



Huset til fritidsbrug



Ejendommen

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026



Stuehus



Badehus og hus til fritidsbrug



Ejendommen



Grund



Bryggers



Køkken

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026



Køkken



Alrum



Alrum



Badeværelse



Stue



Stue

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

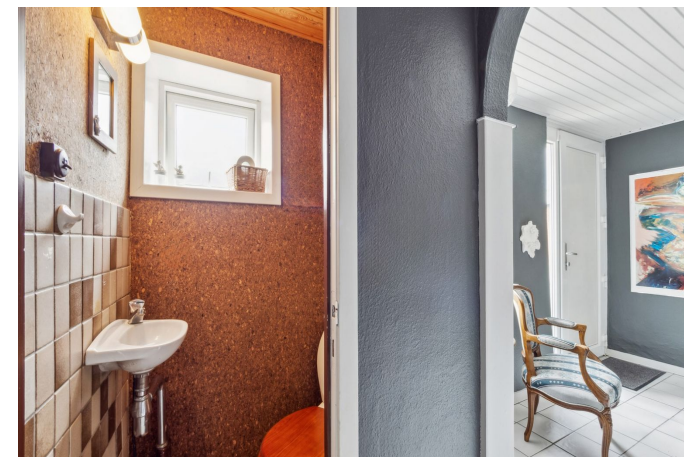
Dato: 28.01.2026



Udestue



Entre



Toilet



Værelse



Værelse



Badeværelse

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Kort over grund



Badehuset



Badehuset

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026



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. 3.163

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

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

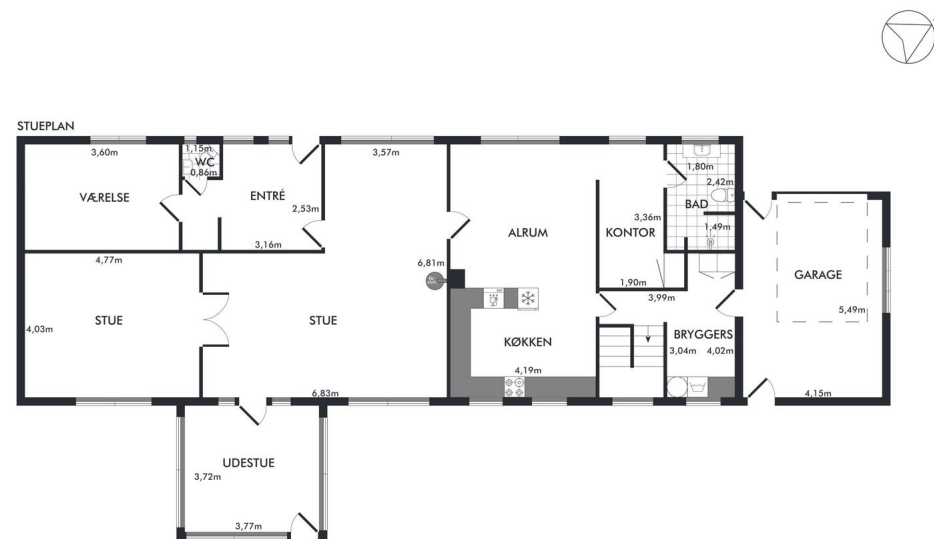
Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



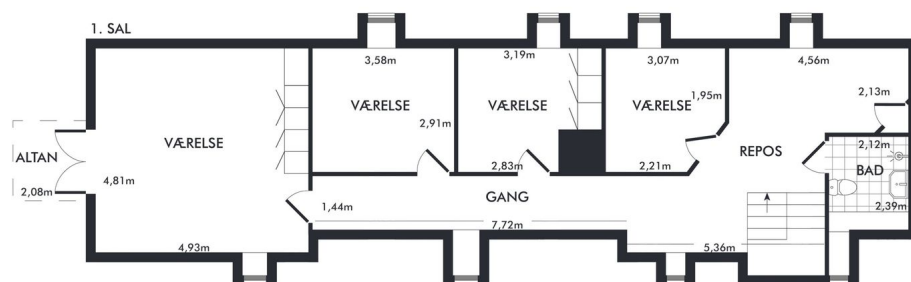
Anja Hensberg

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. 3.163

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Fritidslandbrug
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	2g Sø Hgd., Sejerslev m.fl.
BFE-nr.:	8175829
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1877

Arealer*

Grundareal:	71.296 m ²
- heraf vej	7.775 m ²
Boligareal i alt:	263 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	26 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.04.1937 - Dok om ret for ejeren af 3N til at hente vand i brønden

Planer

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.850.000
Grundværdi:	398.900
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.280.000
Grundlag for grundskyld:	319.120

Tilbehør:

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

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er reg. som landbrugsejendom med bopælspligt.

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

Ejendommen er nu en landbrugsejendom.
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.

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

Strandbeskyttelse af hele ejendommen:
Strandbeskyttelse på 56698 m² af 3 a og Strandbeskyttelse på 14598 m² af 2 g.

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).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 47.000 Forbrug: 2.705 l olie + 3.458 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgssopstillingens 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



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. 3.163

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.628	Kontantpris	kr. 2.495.000
Grundskyld	kr.	4.883	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.850
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr. 2.511.850
Skorstensfejning	kr.	1.769	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Rottebekæmpelse	kr.	88		
Tanktømning	kr.	850		
Landbrugsforsikring bygninger	kr.	15.712		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 37.959		

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.



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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 3.163

Dato: 28.01.2026

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 afgiftspantebreve 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: