

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. 2.740

Dato: 18.10.2024



Beskrivelse:

Idyllisk landejendom med en fantastisk beliggenhed og grund direkte ud til Limfjorden, hvor der er både badehus og hus til fritidsbrug. Selve ejendommen ligger bag træerne og via en mindre grusvej kommer hovedejendommen, som består af et stort stuehus og masser af udbygninger, så her er der 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 med de 2 huse og beliggende i et super naturskønt område.

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.

Stuehuset har et boligareal på 263 m2 fordelt på 2 plan med følgende indretning: Fra garagen er der indgang til bryggers med bord, skabe, vask og plads til hårde hvidevarer. I bryggers er der trappe til 1. sal og indgang til et lyst køkken, der er i åben forbindelse med alrum, der kan rumme den store familie. Fra alrum er der et åben kontor med videre gang til pænt badeværelse. Yderligere er der 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, hvorfra der er endnu et badeværelse og, hvorfra der er 3 værelser og et stort gavlværelse med altan. Der er gulvvarme i bryggers og badeværelse i stueplan.

Ejendommen har mange gode udhuse, som pt. er reg. som erhverv. Her er gode ladebygninger med stålspær, staldbygninger, garage mf., som samlet har et bygningsareal på 1850 m2.

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. 2.740

Dato: 18.10.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Stuehus



Badehus og hus 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. 2.740

Dato: 18.10.2024



Ejendommen



Grund



Bryggers



Køkken



Køkken



Alrum

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

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 18.10.2024



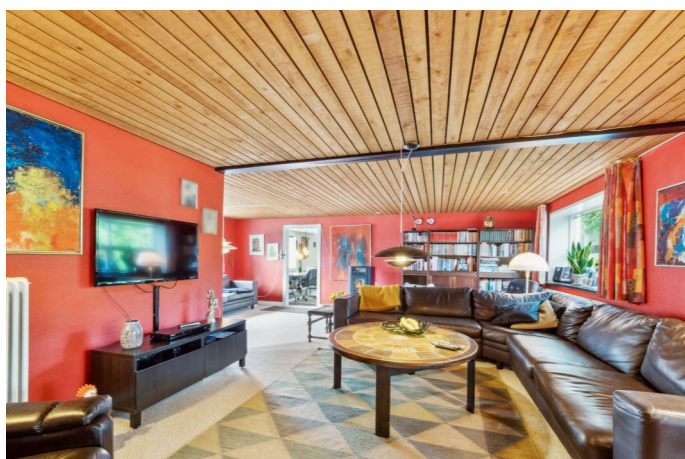
Alrum



Badeværelse



Stue



Stue



Udestue



Spisestue



Anja Hensberg

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

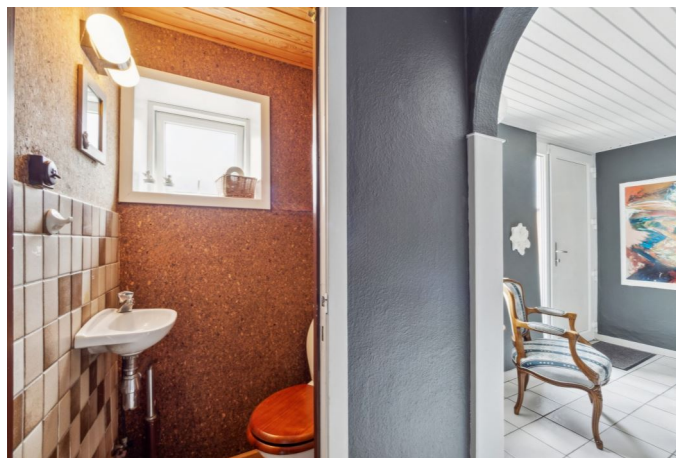
Adresse: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 18.10.2024



Entre



Toilet



Værelse



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. 2.740

Dato: 18.10.2024



Grund



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Kort over grund



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. 2.740

Dato: 18.10.2024



Ejendommen



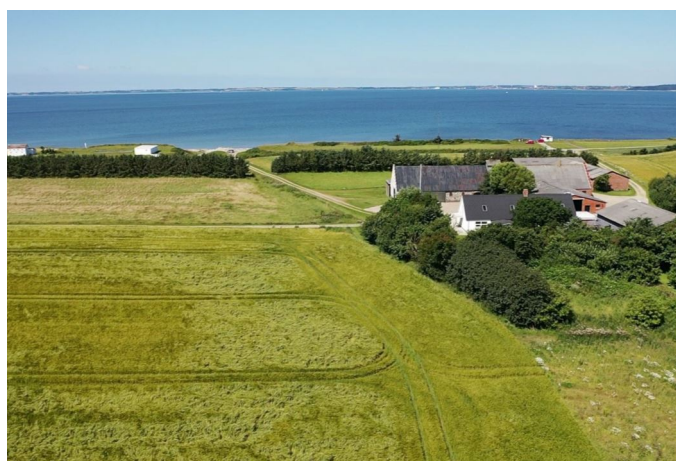
Ejendommen



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. 2.740

Dato: 18.10.2024



Ejendommen



Ejendommen



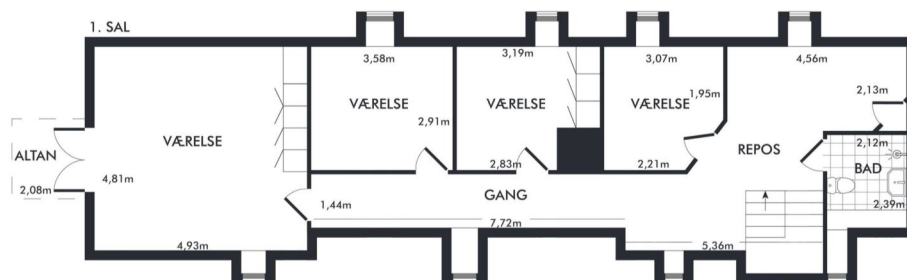
Anja Hensberg

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. 2.740

Dato: 18.10.2024



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. 2.740

Dato: 18.10.2024

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 nedslivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefyrt
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:

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

Arealer*

Grundareal udgør: 71.296 m²
- heraf vej 7.775 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 178 m²
Kælderareal: 40 m²
Udnyttet tagetage: 85 m²
Boligareal i alt: 263 m²
Andre bygninger: 1.956 m²
- heraf Samlet udhuse / 1.876 m²
erhverv / garage 80 m²
- heraf Badhus og hus til fritidsbrug

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 væsentligt.

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.

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

Strandbeskyttelse af hele ejendommen:

Strandbeskyttelse på 56698 m² af 3 a

Strandbeskyttelse på 14598 m² af 2 g.

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

Grundejerforening: Nej

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.



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. 2.740

Dato: 18.10.2024

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Div udbygninger:

m2 betegnelse:
488 Lade og garage
265 Staldbygning
504 Maskinhus
231 Maskinhus
190 Maskinhus
80 Maskinhus
26 Garage
92 Anden bygning til landbrug

Samlet areal af erhverv / udhuse beliggende ved stuehus = 1.876 m2.

Disse 2 bygninger ligger ved stranden:

59 Bygningen anvendes til bade og fritidshus
21 Badehus

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 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 D.



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. 2.740

Dato: 18.10.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.628	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Renovation	kr.	2.853	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Skorstensfejning	kr.	1.769	I alt	kr.	2.511.850
Røtdebekæmpelse	kr.	66			
Tanktømning	kr.	850			
Landbrugsforsikring bygninger	kr.	15.712			
Ejerudgift i alt 1 år		32.878			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.950 md./ 167.398 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.052 md./ 132.627 år v/27,00%
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: 18.10.2024
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: 1/2 - 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. 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: Hanstholmvej 10, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: HANS10
Ejerudgift/md.: kr. 2.740

Dato: 18.10.2024

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