

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: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Charmierende villa beliggende på nem grund med skøn fjordudsigt i Sdr. Dråby på Mors i et naturskønt område i gåafstand til strand og fjord. Villaen er velegnet til både helårs- og fritidsbolig. Varmekilde er luft til vand varmepumpe og har energimærke B.

Boligens indretning: entre med trappe til 1. sal og indgang til et gæstetoilet. Fra entreen er der yderligere indgang til en lys og imødekommende stue med god plads og herfra er der åben forbindelse til både køkken og endnu en dejlig stue med adgang til en hyggelig udestue med udsigt og dør til have og terrasse. Rummeligt køkken / alrum med et lyst køkken, hvorfra der er adgang til bryggers med udgang og plads til hårde hvidevarer. Via mellemgang er der et dejligt udhus, som består af et stort rum, som både kan benyttes til bil, opbevaring, hobbyrum, gildesal mv.

1.salen består af en stor repos, 2 mindre værelser, et lyst badeværelse og et større værelse med en fantastisk udsigt over området og Limfjorden. Her er der også udgang til en fin svalegang / terrasse, hvor kaffen kan nydes sammen med en skøn fjordudsigt.

Grunden er velanlagt med parkering, pæn forhave og hyggelig have ud imod fjorden med terrasse og skøn udsigt. Et super hyggeligt sted i et naturskønt område med ca. 10 min. kørsel til både Nykøbing og Feggesundfærger.

Info:

Der er isat nye vinduer: 2 stk. i 2018 - 5 stk. i 2020 - 2 stk. i 2021.

Der kom nyt tag på huset i 2008, samt ny hoveddør.

Garagen blev renoveret i 2010, nyt cementgulv, nye spær og nyt tag. Der kom ny elektrisk port i garagen i 2014.

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

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Stue



Værelse



Udestue



Udsigt



Køkken / alrum



Køkken / alrum

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Køkken



Køkken



Gæstetoilet



Entre



Repos



Repos

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Garage

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Ejendommen

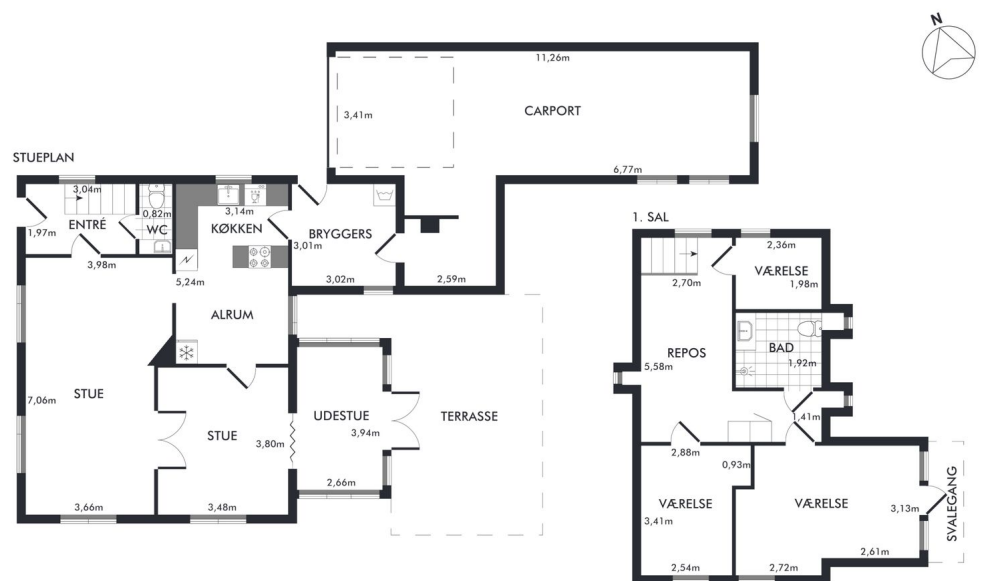


Ejendommen

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

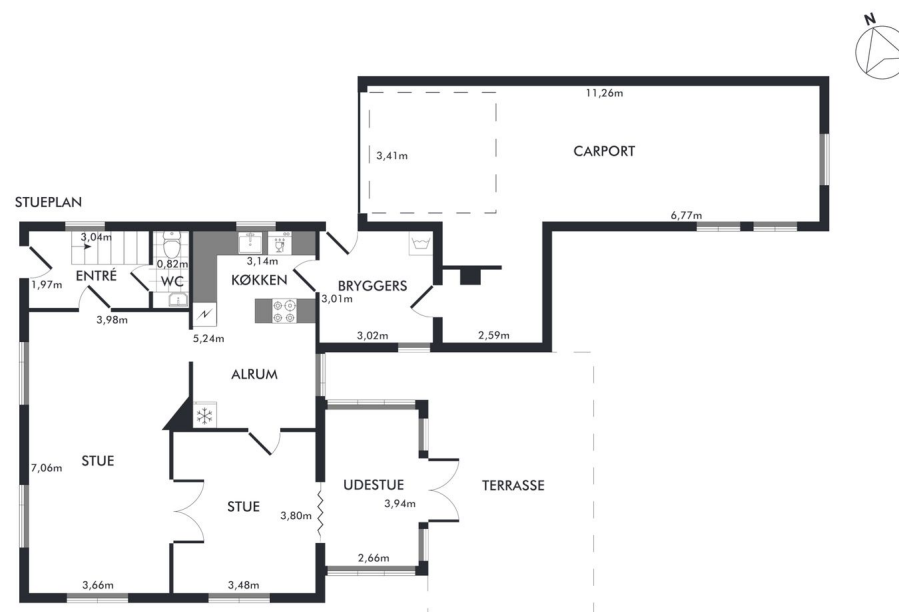
Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



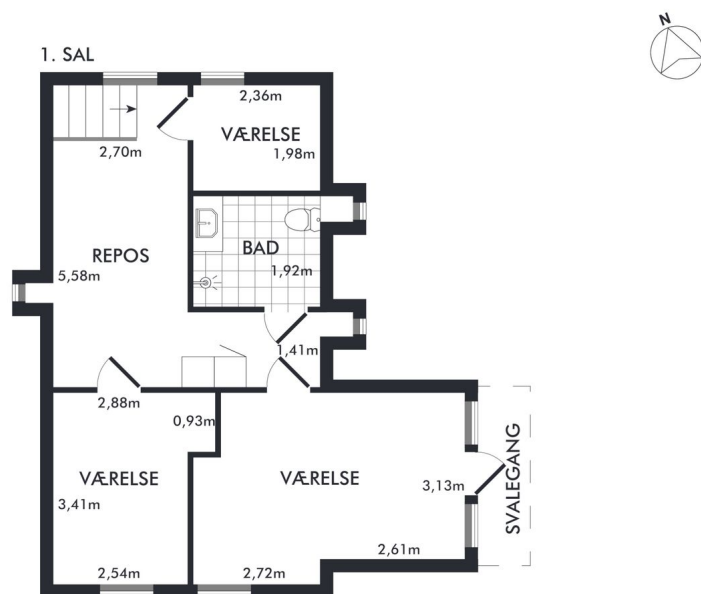
Anja Hensberg

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

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 29h Sdr. Dråby By, Sdr. Dråby
BFE-nr.: 3435898
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1929/1998

Arealer*

Grundareal: 709 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Garage: 25 m²
Udhus: 27 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 489.000
Grundværdi: 114.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 391.200
Grundlag for grundskyld: 91.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.06.1936 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 16.11.1945 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
grøft mv

Planer

Kommuneplan 20.LB.21 - Landsby, Sønder Dråby

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026

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: Nu forsikret som sommerhus.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 5.267 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	1.995
Grundskyld	kr.	1.395
Renovation	kr.	3.029
Rottebekæmpelse	kr.	69
Husforsikring	kr.	4.607

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	508.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 11.095

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: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 925

Dato: 22.01.2026

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: