

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

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

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

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue



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. 1.058

Dato: 01.01.2026



Stue



Værelse



Udestue



Udsigt



Køkken / alrum



Køkken / alrum



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. 1.058

Dato: 01.01.2026



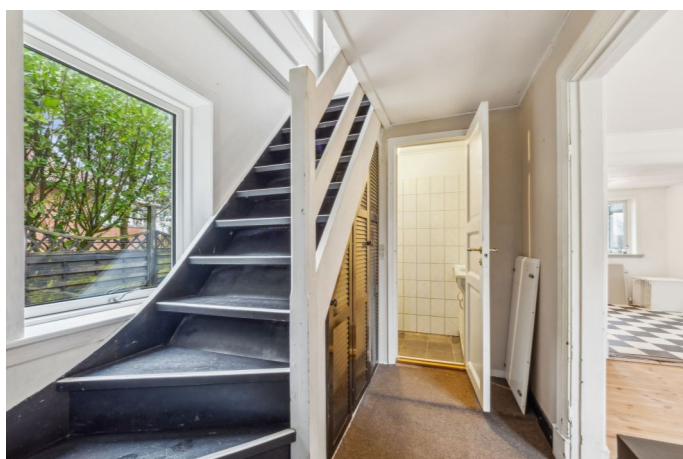
Køkken



Køkken



Gæstetoilet



Entre



Repos



Repos



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. 1.058

Dato: 01.01.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Garage



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. 1.058

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen

Dato: 01.01.2026





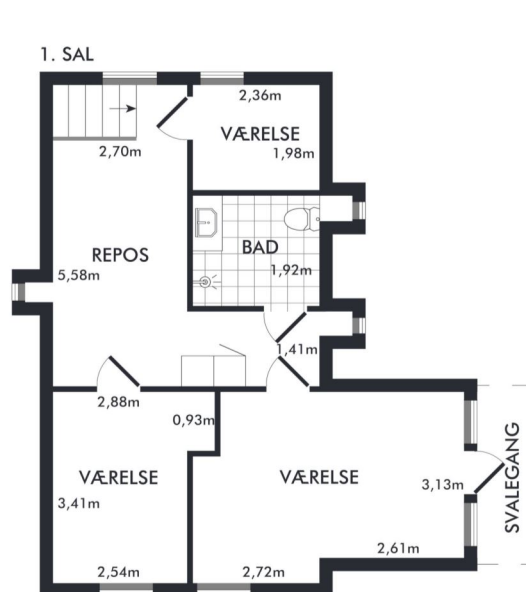
Anja Hensberg

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. 1.058

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

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	29 h Sdr. Dråby By, Sdr. Dråby
BFE-nr.:	3435898
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft til vand
Opført/ombygget år:	1929/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	709 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²
Udhus:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1936 lbnr. 902508-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72_G_548
Nr. 2 lyst d. 16.11.1945 lbnr. 902509-72 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv

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.



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. 1.058

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: Nu forsikret som sommerhus.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 5.267,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft til vand

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B.

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

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.599	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.395	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	4.607	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	508.850
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Ejerudgift i alt 1 år		12.699			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.717 md./ 32.603 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.198 md./ 26.380 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: Dråbystræde 36, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: DRBY36
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

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