

## 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 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026



### Beskrivelse:

Charmierende villa, der byder på en dejlig udsigt over Limfjorden. Med et boligareal på 127 kvadratmeter fordelt på ét plan, er denne ejendom god til både helårsbolig og som attraktiv sommerhus. Villaen blev opført i 1967, og har de seneste 5 år bl.a. fået skiftet vinduerne.

Når du træder ind i den hyggelige stue, bliver du mødt af et stort vinduesparti, der lukker masser af lys ind og giver en betagende udsigt over haven, landskabet og med fjorden som baggrund. Det lyse køkken har plads til et spisebord og direkte udgang til forhaven – ideelt for dem, der elsker at nyde måltider under åben himmel. Badeværelset er pænt indrettet med bruseniche, badekar og har gulvvarme. Ydermere er der tre gode værelser.

Ejendommen rummer også et stort praktisk bryggers med skabe og vask samt en carport med direkte adgang hertil. I forlængelse af carporten er et stort fyrrum med indgang til et disponibelt rum, der kan benyttes til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Grunden strækker sig over 704 m2 med en hyggelig have, hvorfra man kan nyde den skønne udsigt over landskabet med Limfjorden som baggrundstapet. Haven inkluderer også en dejlig terrasse – perfekt til afslappede eftermiddage eller grillhygge om aftenen.

Dejlig beliggenhed for naturfolk, da der blot er få minutters gang til stranden og Limfjorden samt tæt på naturskønne områder som Hanklit, Salgjerhøj og Ejerslev havn. Desuden er der kun ca. 10 minutters kørsel til både Nykøbing og Feggesund Færgen.

Et godt bud på en god villa med en lys bolig til både helårs- og fritidsbrug.

### 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 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Gang



Køkken



Køkken

Adresse: Dråbystræde 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026



Køkken



Køkken



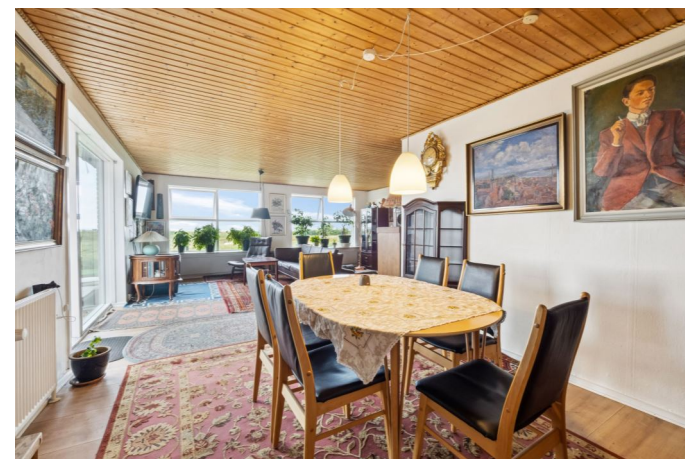
Stue



Stue



Stue



Stue



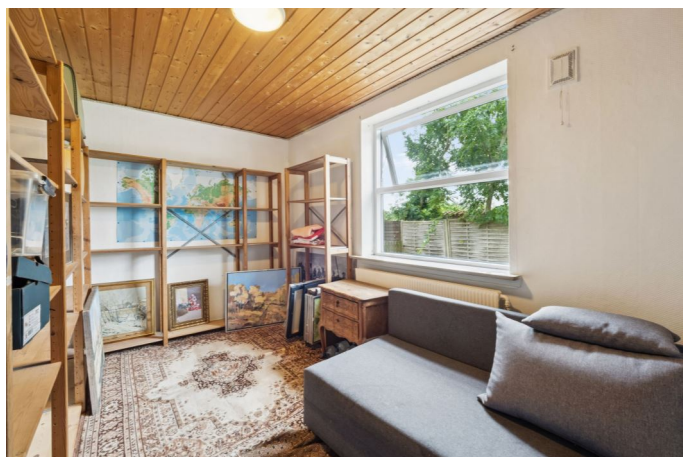
Anja Hensberg

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

Adresse: Dråbystræde 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Dråbystræde 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



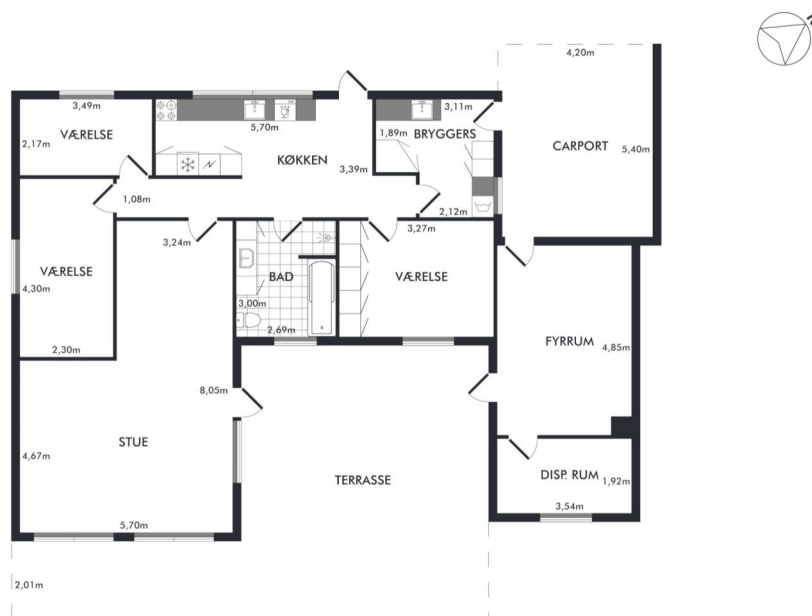
Anja Hensberg

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

Adresse: Dråbystræde 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

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 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Morsø                                                |
| Matr.nr.:           | 8 k Sdr. Dråby By, Sdr. Dråby                        |
| BFE-nr.:            | 3435754                                              |
| Zonestatus:         | Landzone                                             |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed                     |
| Opført/ombygget år: | 1967/1978                                            |

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

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 444.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 122.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 355.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |             |

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

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 704 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 127 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Garage:           | 30 m <sup>2</sup>  |
| Carport:          | 22 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:

Nr. 1 lyst d. 22.07.1911 lbnr. 902299-72 Tillægstekst Forbud mod ind- og udskibning samt mod opførelse af bygninger til brugsforening eller købmandshandel mv, pantsat Filnavn: 72\_B\_268  
Nr. 2 lyst d. 06.06.1936 lbnr. 902300-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 72\_G\_548  
Nr. 3 lyst d. 14.05.1970 lbnr. 2210-72 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

#### 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: Dråbystræde 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 4,50 tons træpiller + 573 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 D.

Adresse: Dråbystræde 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

Dato: 01.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.268  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 790.000 |
| Grundskyld            | kr. | 1.493  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.000   |
| Husforsikring         | kr. | 3.893  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 6.650   |
| Renovation            | kr. | 3.029  | I alt                            | kr. | 805.650 |
| Skorstensfejning      | kr. | 726    |                                  |     |         |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 78     |                                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 12.487 |                                  |     |         |

#### 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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.290 md./ 51.482 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.473 md./ 41.672 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 54, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 790.000

Sagsnr.: DRBY54  
Ejerudgift/md.: kr. 1.041

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**