

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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

Dato: 22.01.2026



Villa med fjordudsigt og også med mulighed for sommerhusidyl

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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Gang



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

Dato: 22.01.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

Dato: 22.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

Dato: 22.01.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



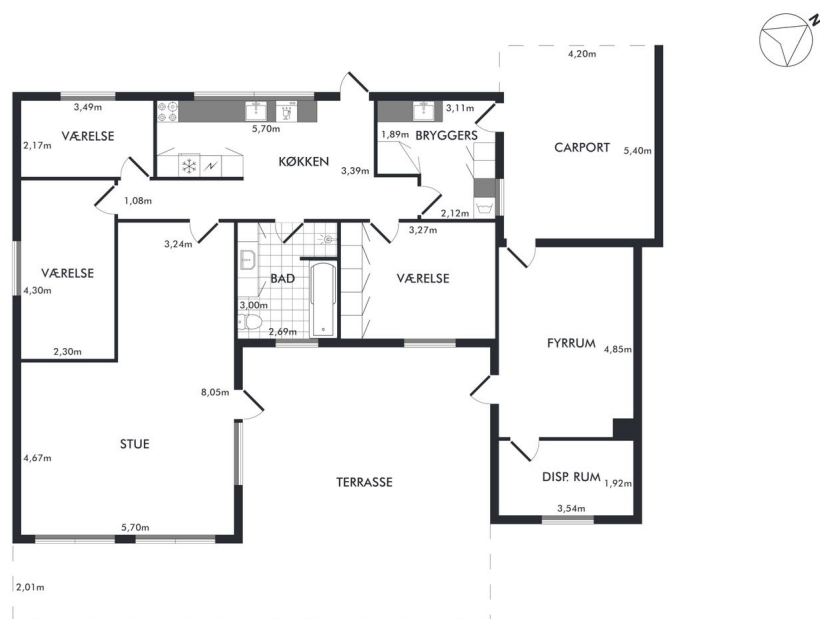
Anja Hensberg

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. 919

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 704 m²
Boligareal i alt: 127 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 m²
Carport: 22 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 444.000
Grundværdi: 122.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 355.200
Grundlag for grundskyld: 97.600

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.07.1911 - Forbud mod ind- og udskibning samt mod opførelse af bygninger til brugsforening eller købmandshandel mv, pantsat
- Nr. 2: 06.06.1936 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 14.05.1970 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer

Kommuneplan 20.LB.21 - Landsby, Sønder Dråby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

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: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 5 tons træpiller + 573 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
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 D



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. 919

Dato: 22.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.812	Kontantpris	kr.	790.000
Grundskyld	kr.	1.493	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Skorstensfejning	kr.	726	I alt	kr.	805.650
Rottebekæmpelse	kr.	78	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.		
Husforsikring	kr.	3.893			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	11.031		

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

Sagsnr.: DRBY54
Ejerudgift/md.: kr. 919

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 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: