

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 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 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023



Beskrivelse:

Super mange muligheder, da bl.a. udhusene er tidligere stuehus / værksted og et kvalitets træhus fra 2009.

Bemærk at huset er lav på energi. Energimærke A2010 - varmeudgift med varmepumpe (jordvarme) udregnet i 2022 til kr. 13.900. Derudover er der 2 brændeovne, som ikke indgår i udregningen.

Et flot træhus fra 2009 beliggende med en fantastisk fjordudsigt med tilhørende velindrettede udhuse, som opr. har været ejendommens stuehus med udhus. Her er mange m2 under tag og det giver mange muligheder for udnyttelse. Et kvalitetshus i topform med en virkelig hyggelig bolig, der selvfølgelig er indrettet med henblik på udnyttelse af den skønne udsigt til landskabet og fjorden.

En sjældent udbudt ejendom, der på mange måder er unik og her vil de fleste føle sig hjemme blot ved at træde ind i boligen, der er bygget i gode materialer og det både ses og mærkes. En moderne stil med lys og åbenhed og fokus på den gode udsigt fra de primære rum. Stueetagen består af entre og fordelingsområde med flot opgang til boligens 1. sal. Et dejligt køkken i åben forbindelse med alrum og stue, der har brændeovn, udgang til sydvendt terrasse og selvfølgelig en flot udsigt. Yderligere er der et pænt badeværelse og et bryggers med videre gang til mellembygning, som forbinder den opr. ejendom sammen med træhuset. Hele stueetagen har gulvvarme. Boligens 1. sal er med opgang til en super hyggelig stue med brændeovn og herfra er der 2 gode værelser og et pænt badeværelse. Der er en fantastisk fjordudsigt fra hele stuen og det ene værelse som benyttes til soveværelse.

Det opr. stuehus og udhus er efter træhuset er bygget lavet om til udhus og består af et godt værkstedsrum og flere disp. rum med opgang til tagetagen, hvor der har været atelier. Det opr. stuehus fremstår som beboelse, men er et udhus, der både har køkken, badeværelse og flere disp. rum, som benyttes til hobbyrum, gildesal mv. Velanlagt grund med stor gårdsplads, flere terrasser og en nem have, der mest består af græsplæne. Sidst er der en fin garage med tilhørende redskabsrum. En stor og velholdt ejendom med et nyere træhus, der rummer så mange muligheder og her er det kun fantasien som sætter grænser for benyttelse. Ejendommen ligger ca. 10 min. kørsel fra både Nykøbing og Feggesund, der har færge til Thy.

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 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023



Stue 1. sal



Ejendommen



Udsigt



Entre



Køkken



Køkken



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

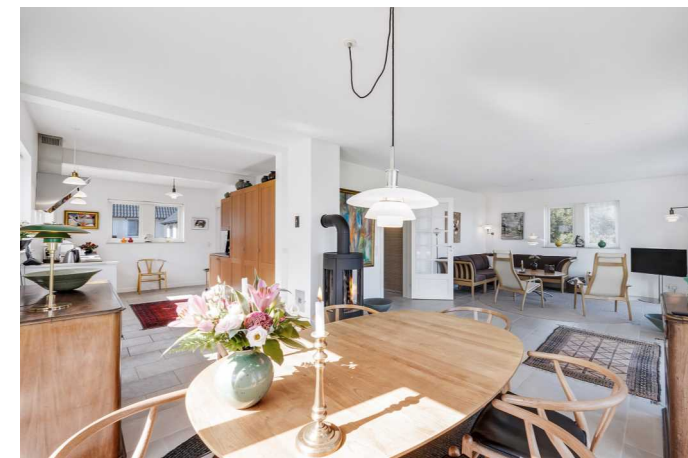
Dato: 20.04.2023



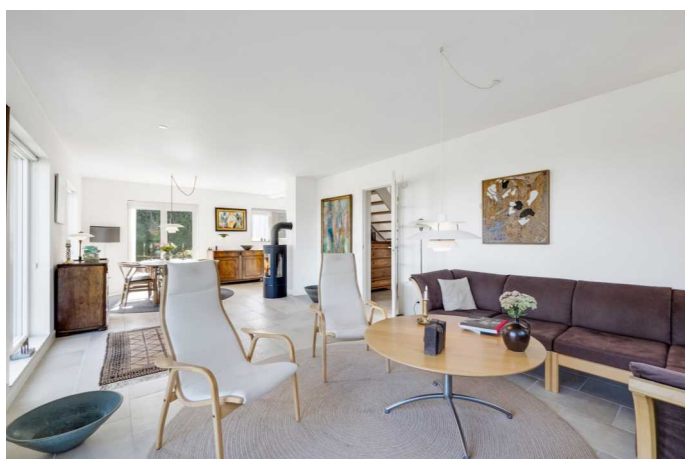
Stue



Stue 1. sal



Stue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

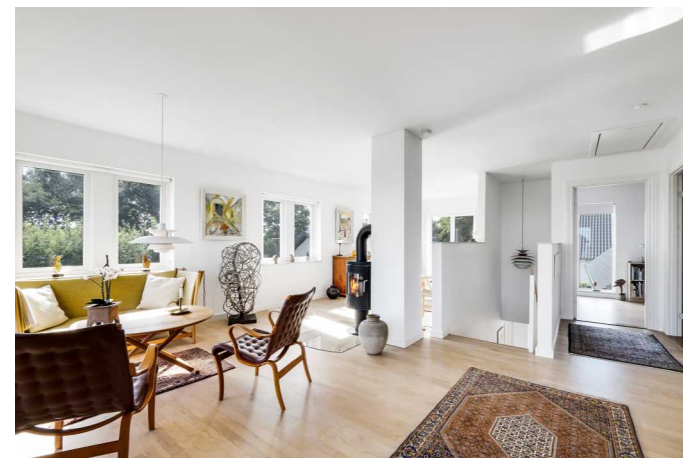
Dato: 20.04.2023



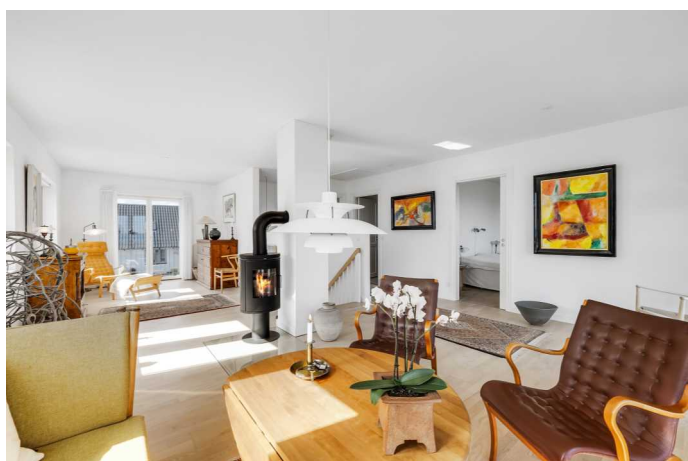
Entre



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Værelse

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023



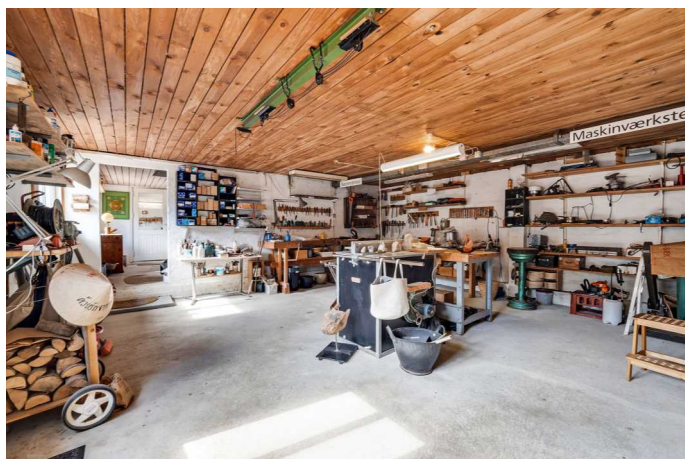
Badeværelse



Værelse



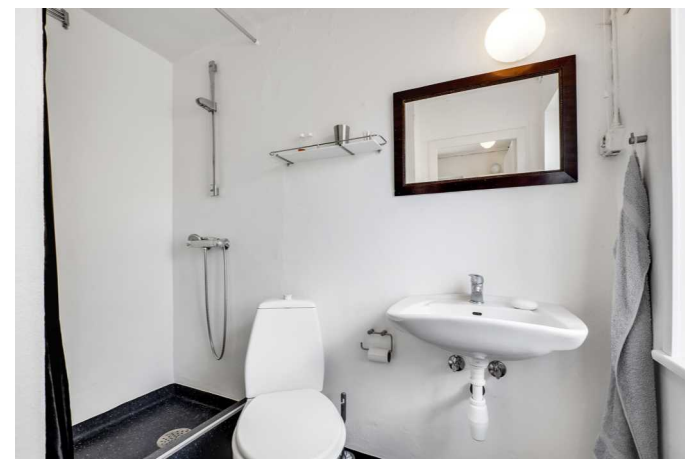
Gang



Værksted



Udhus



Udhus

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023



Udhus



Udhus



Have



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

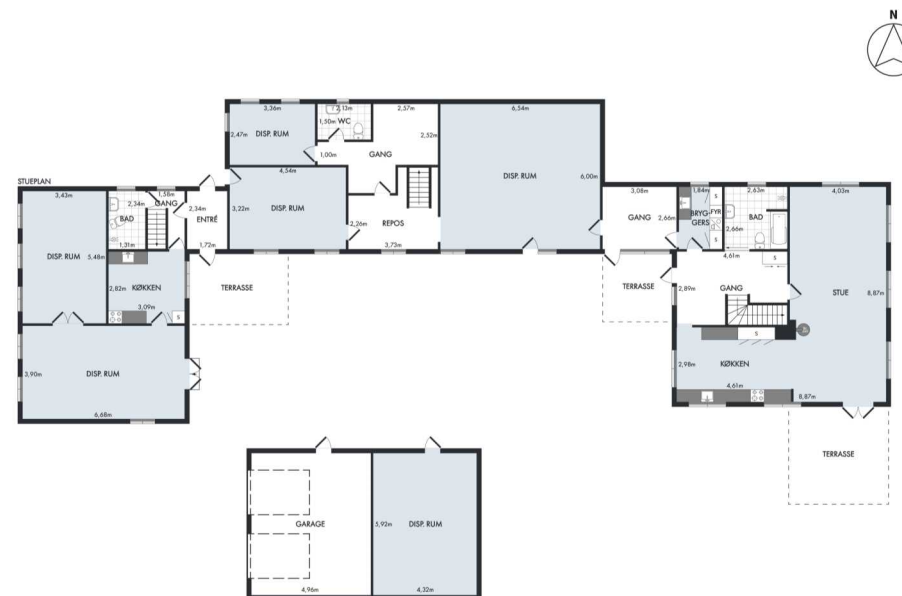
Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



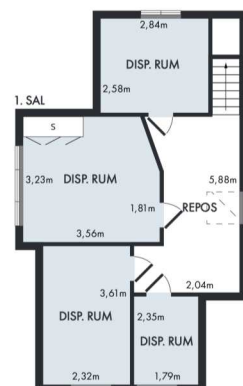
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 28 p Sdr. Dråby By, Sdr. Dråby m.fl.
BFE-nr.: 3435883
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat alment (byvand)
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2009

Arealer

Grundareal udgør: 1.128 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 99 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 188 m²
Andre bygninger: 286 m²
- heraf Garage 63 m²
- heraf Udhus 96 m²
- heraf Udhus (84 + 43) 127 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning

- af dato:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 870.000 kr.
Heraf grundværdi: 130.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 870.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Nr. 1 lyst d. 06.06.1936 lbnr. 902484-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 28L, 28M Filnavn: 72_G_548
Nr. 2 lyst d. 31.05.1938 lbnr. 902485-72 Tillægstekst Dok om dispensation fra serv lyst 6/6 1936 vedr benzintank og veranda, Vedr 28L

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

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023

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:

Tilstandsrapport:

På beboelsen er der 4 grå og 1 gul. (gul er 2 klinker i mellembygning, der er revnet og flere er ikke fuldklæbet).

De andre anmærkninger i tilstandsrapporten er på udhusene.

Bemærk at huset er lav på energi. Energimærke A2010 - varmeudgift med varmepumpe (jordvarme) udregnet i 2022 til kr. 13.900. Derudover er der 2 brændeovne, som ikke indgår i udregningen.

Vedr. varmepumpe:

Bygningen opvarmes med en varmepumpe af mærket DVI VV 6 Combi.

Varmepumpen udvinder energi gennem nedgravede jordvarmeslanger, der via jordvarmepumpen veksler energien om til både rumopvarmning og varmt brugsvand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 4.102,00 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: 2 x brændeovne

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	3.216	Kontantpris/udbetaling	2.245.000
Husforsikring	7.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	10.999
Ejendomsværdiskat	8.004	Tinglysningsafgift af skødet	15.350
Renovation	2.774	I alt	2.271.349
Skorstensfejning	439		
Rottebekæmpelse	53		
Ejerudgift i alt 1 år	21.486		

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.067 md./ 156.807 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.421 md./ 125.056 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2023

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: 1/8 - 1/2

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

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Dråbystræde 20, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: 2.245.000

Sagsnr.: DRBYS20
Ejerudgift/md.: 1.790

Dato: 20.04.2023

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