

## 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: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025



### Beskrivelse:

Landejendom med gode udbygninger, der er beliggende på en kuperet naturskøn grund med et areal på 2,3 ha.

En super idyllisk ejendom, der rummer mange muligheder for den, der gerne vil sætte sit eget præg på stuehuset, da det er et større projekt at renoverer boligen.

Ejendommen er fritliggende med en gode udbygninger i vinkel, der består af en ladebygning med stålspær og et udhus, der sammenlagt har et areal på 342 m<sup>2</sup>.

Boligen trænger til en kærlig hånd og har følgende rum: stort bryggers og badeværelse. Et viktualierum, et værelse og et køkken med plads til spisebord. Mellemgang med et gennemgangsværelse til et stort værelse, hvor et badeværelse er under opførelse (står ret råt). Fra fordelingsgangen er en stor stue med udgang til en havestue og en terrasse. Der er en super dejlig udsigt fra stue, da her ses en del af den store naturskønne grund, der er kuperet og meget charmerende.

Udbygningerne har nyere tag og består af en stålhal del på flere rum og den anden vinkel er en stor tidligere stald med gulv i plan. Der er port i begge bygninger og har masser af muligheder for benyttelse.

Grunden er anlagt med stor gårdsplads, træer og græs omkring udbygningen. Bag stuehuset er en super dejlig naturhave i forskellige niveauer med flere terrasser. Fra haven går grunden ud i et stort naturareal med både træer, græs, eng og sø.

En ejendom med en god beliggende både på området og grunden, og som har god potentiale for den rigtige, der kan se mulighederne for et super dejligt landsted med tiden.

Ejendommen står med landbrugspligt nu, men den kan tages af den efter ejerskifte og dermed kan den også benyttes til flexbolig.

### 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: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025



Udbygning



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025



Køkken



Værelse



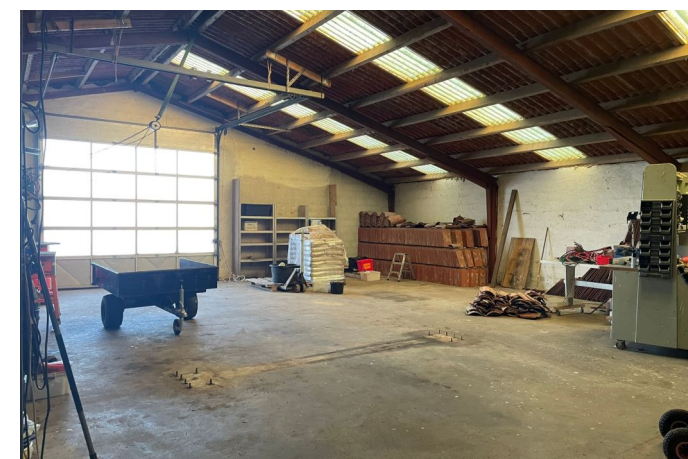
Stue



Stue



Ejendommen



Udbygning



Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025



Udbygning



Udbygning



Udbygning



Udbygning



Udbygning



Grund



Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

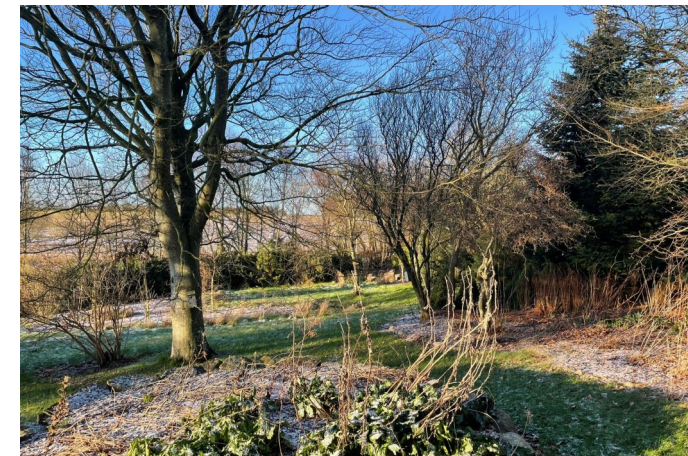
Dato: 20.01.2025



Ejendommen



Grund



Grund



Grund



Grund



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025



Ejendommen



Grund



Ejendommen



Ejendommen



Kort over ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	2 c Nr. Dråby By, Sejerslev
BFE-nr.:	10008355
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1876/1975

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

Grundareal udgør:	23.066 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	162 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	162 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	420 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	240 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	180 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1841 lbnr. 906232-72 Tillægstekst Dok om fælles lergrav mv

**Grundejerforening:** Nej

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

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	642.000 kr.
Grundværdi:	428.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	513.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Keramisk komfur, Emhætte og Køleskab.

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: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025

#### 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.: 24.600 Forbrug: 2,60 træpiller + 11.943 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpiller kr. 7.200 + 17.400 el = 24.600.

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Ejendommen står med landbrugspligt. (den kan tages af den).

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.





Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.619	Kontantpris/udbetaling	kr.	398.000
Grundskyld	kr.	3.495	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	402.250
Røttebekæmpelse	kr.	130			
Tanktømning anslået	kr.	800			
Skortensfejer anslået	kr.	900			
Ejendomsforsikring anslået	kr.	6.742			
Ejerudgift i alt 1 år		17.715			

#### 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.248 md./ 26.980 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.811 md./ 21.729 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: 20.01.2025  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Nørre Dråbyvej 7, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: NRRE7  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 20.01.2025

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