

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: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Kan også benyttes som fritidshus.

Landvilla med storslået beliggenhed. Fred og ro. I løbet af 2 minutter er du på stranden, som du oftest har for dig selv. Fra vestgavlen med stor altan er der flot udsigt over Limfjorden til Thisted og Thy. Flotte solnedgange og mange fugletræk lige henover huset. Fra spisepladsen kan du hen under aften se harer og rådyr passere lige forbi.

Her er ingen bopælspligt. Villaen er velegnet til både helårsbolig og fritidsbolig.

Ca. 60 kvadratmeter muret anneksbygning med lækkert istandsat stort træbeklædt rum, garage med hylder og olietank samt godt værksted med masser af hyldeplads.

Stor carport med søjler.

Hele overetagen er indrettet som en stor stue med udgang til altan og med en fantastisk fjordudsigt.

I stueplan er der spisestue med udgang til sydvendt have, pænt trægulv og døre med glasfyldninger til både gæsteværelse og soveværelse med mange skabe. I køkken/alrummet er der klinkegulv og varme i gulvet under spiseplads og bryggers/entre. Pænt inventar, gode hvidevarer, brændeovn og flot trappe til 1. sal. Der er brusebadeværelse med varme i gulvet.

Hele villaen er indenfor de sidste 20 år renoveret med bl.a. listeinddelt paptag, nye vinduer, isolering, oliefyr, fjernbetjent luft-luft varmepumpe mm.

Lækkert sydlandsk inspireret lukket gårdhavemiljø med træterrasse, muret pejs. Der er halvmur og låge til den store græsplæne med udsigt til åbne marker med bl.a. en kæmpehøj.

En ejendom det er værd at se og opleve.

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



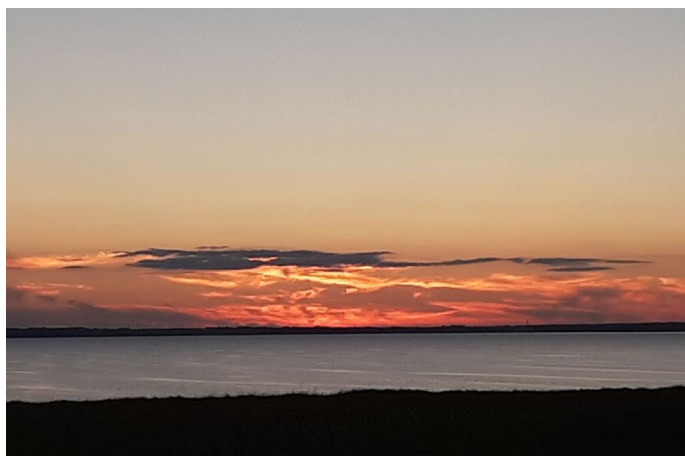
Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Udsigt



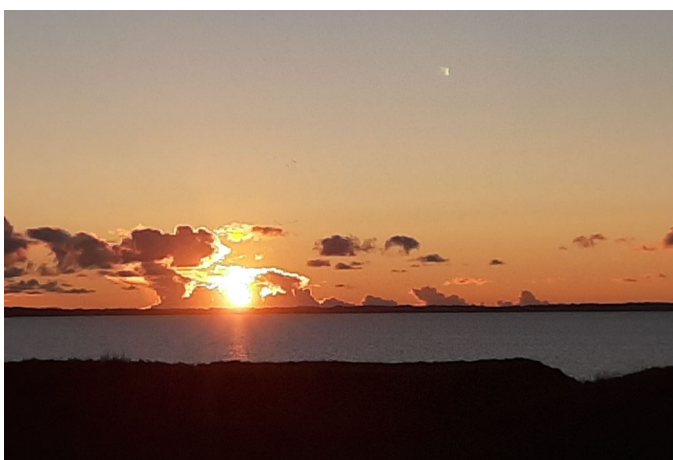
Udsigt



Nærområdet



Nærområdet



Udsigt



Facade



Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Gårdhave



Gårdhave



Gang



Bad



Bad



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Køkken



Spisestue



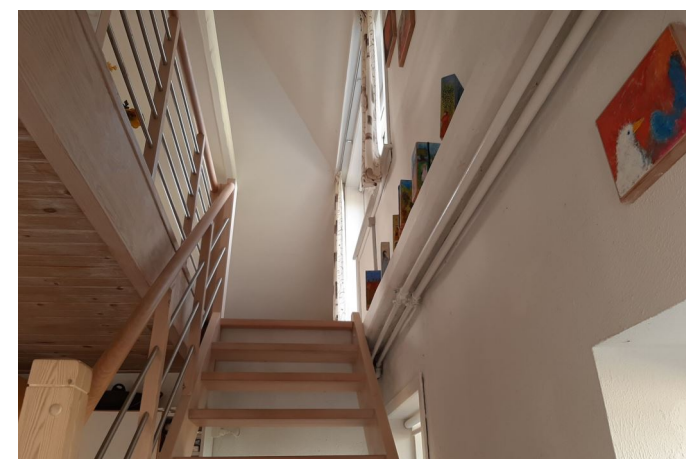
Spisestue



Værelse



Soveværelse



Opgang



Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Stue 1. sal



Udsigt 1. sal



Udsigt 1. sal



Stue 1. sal



Værkstedrum



Hobbyrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Udsigt fra hobbyrum



Carport



Set fra haven



Gårdhave



Set fra haven



Set fra haven



Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Gårdhave



Naturen



Naturen



Naturen



Naturen



Udsigt



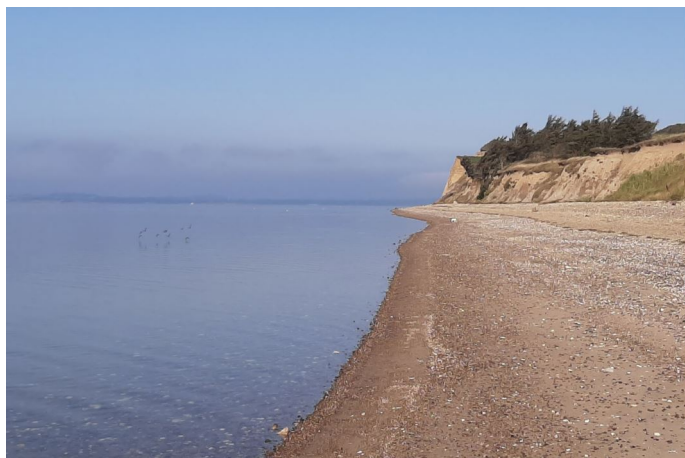
Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026



Naturen



Anja Hensberg

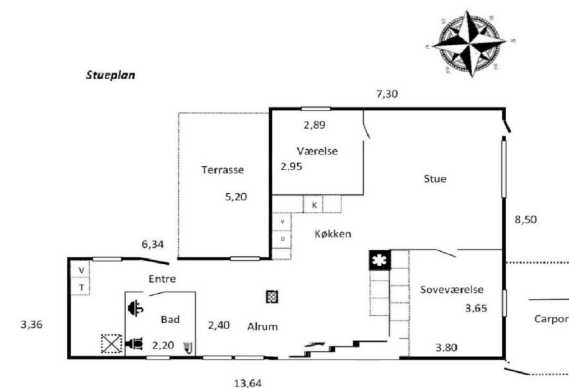
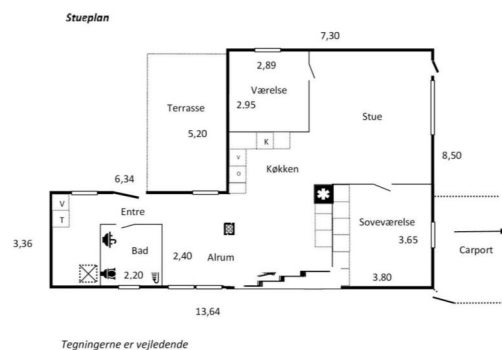
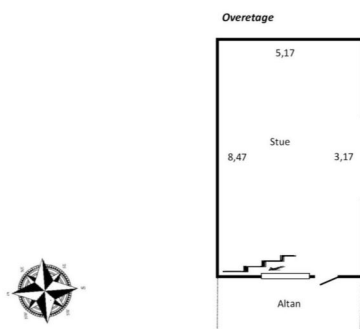
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026

Sø Bugten 26, Nr Dråby, 7900 Nykøbing M



Tegningerne er vejledende



Anja Hensberg

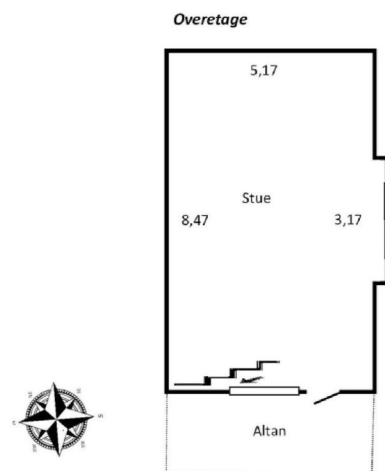
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026

Sø Bugten 26, Nr Dråby, 7900 Nykøbing M



Tegningerne er vejledende



Anja Hensberg

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

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	3 n Nr. Dråby By, Sejerslev
BFE-nr.:	3438882
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Opført/ombygget år:	1938/1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	731.000 kr.
Grundværdi:	254.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	609.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	2.258 m ²
- heraf vej	334 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	36 m ²
Udhus:	48 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur (ovnen er defekt), Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.
Vaskemaskine og tørretumbler af ældre dato.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.933 Forbrug: 1.415,00 L olie + 1411 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme fra eget anlæg, et-kammer fyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
1.415 Liter fyringsgasolie 11.970 kr
1.411 kWh elektricitet 2.963 kr
Samlet energiudgift 14.933 kr

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 salgsoptstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen kan benyttes til fritidsbrug (sommerhus).

Ejendommens pris er fast og står ikke til forhandling.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.608	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.500.000
Grundskyld	kr.	3.219	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	1.518.100
Skorstensfejning	kr.	870			
Rottebekæmpelse	kr.	25			
Ejerudgift i alt 1 år		17.251			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.085 md./ 97.022 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.546 md./ 78.552 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: Sø Bugten 26, Nørre Dråby, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.500.000

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.438

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