

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Landvilla med storslået beliggenhed

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 annektsbygning 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 spiseplads 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg



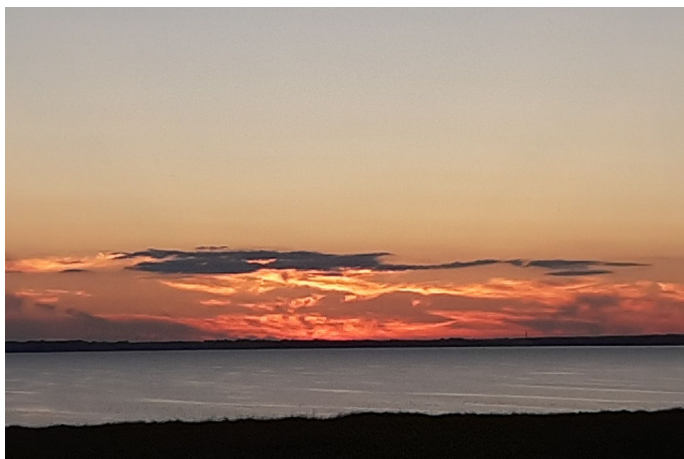
Anja Hensberg

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. 1.220

Dato: 28.01.2026



Udsigt



Udsigt



Nærområdet



Nærområdet



Udsigt



Facade

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



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. 1.220

Dato: 28.01.2026



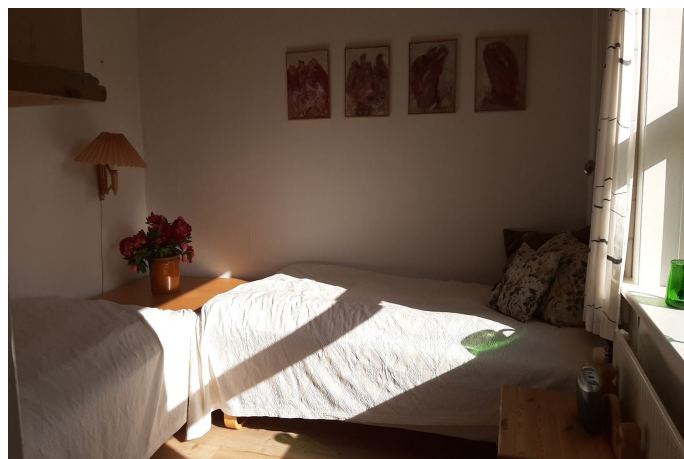
Køkken



Spisestue



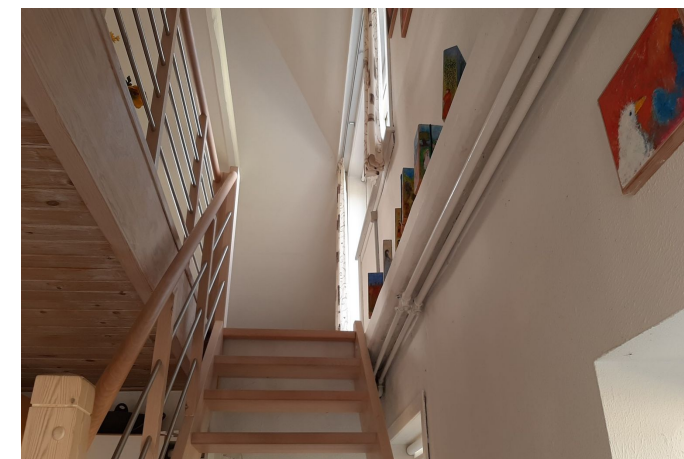
Spisestue



Værelse



Soveværelse



Opgang

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Stue 1. sal



Udsigt 1. sal



Udsigt 1. sal



Stue 1. sal



Værkstedsrum



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. 1.220

Dato: 28.01.2026



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. 1.220

Dato: 28.01.2026



Gårdhave



Naturen



Naturen



Naturen



Naturen



Udsigt



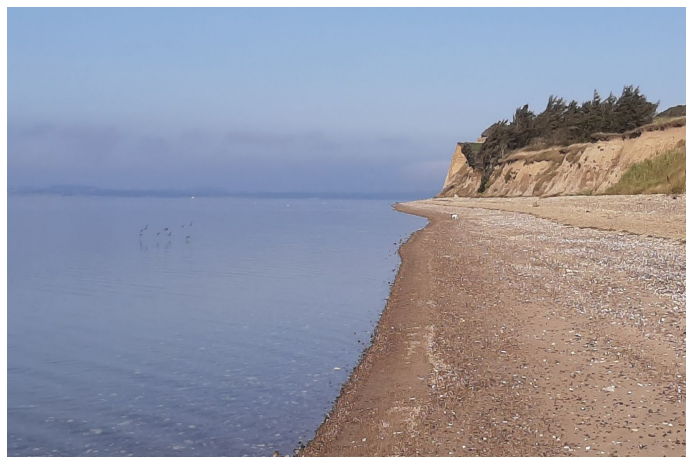
Anja Hensberg

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. 1.220

Dato: 28.01.2026



Naturen



Anja Hensberg

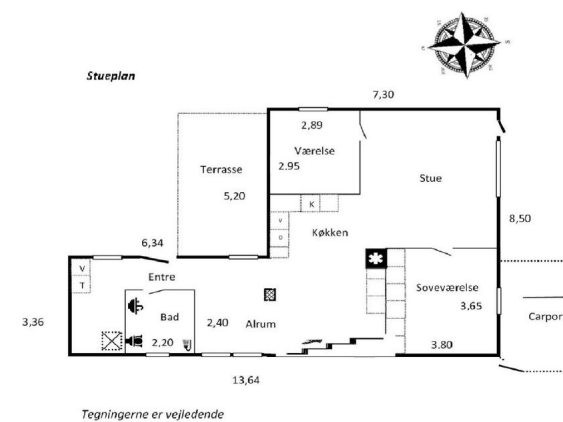
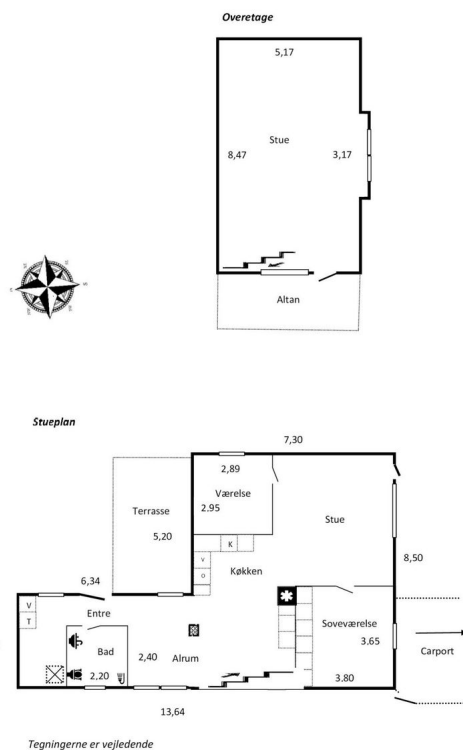
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

Sø Bugten 26, Nr. Dråby, 7900 Nykøbing M





Anja Hensberg

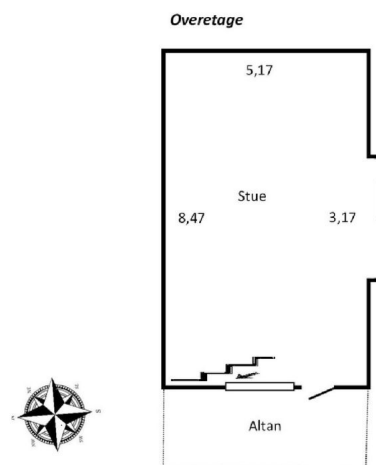
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

Sø Bugten 26, Nr Dråby, 7900 Nykøbing M



Tegningerne er vejledende

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3n Nr. Dråby By, Sejerslev
BFE-nr.: 3438882
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SOP: Samletank
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1938/1991

Arealer*

Grundareal: 2.258 m²
- heraf vej 334 m²
Boligareal i alt: 138 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 48 m²
Carport: 36 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: 731.000
Grundværdi: 254.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 609.600
Grundlag for grundskyld: 203.200

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

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:

Ejendommen kan benyttes til fritidsbrug (sommerhus).

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.933 Forbrug: 1.415 L olie + 1411 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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
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



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. 1.220

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.109	Kontantpris	kr. 1.500.000
Grundskyld	kr.	3.109	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.250
Skorstensfejning	kr.	870	I alt	kr. 1.518.100
Rottebekæmpelse	kr.	25	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.	4.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 14.642		

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

Sagsnr.: SBUG26
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

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: