

## Salgsopstilling

Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Her på Dråbystræde 5 får I rig mulighed for at sætte jeres eget præg på jeres nye hjem. Her får I en bolig indrettet med rummelig entre, køkken-alrum, badeværelse samt 2 værelser, baggang og et disponibelt rum. Til grunden hører en overskuelig størrelse have samt indkørsel til carport med skur.

I placerer jer på skønne Mors, hvis enestående natur taler for sig selv med dets mange fantastiske skatte. Fra adressen har I under et kvarters kørsel til Nykøbing Mors, der byder på flere indkøbsmuligheder, skole- og uddannelsesmuligheder samt daginstitutioner. Herudover finder I hyggeligt byliv med spændende lokalforretninger, lækre spisesteder, hyggeligt havnemiljø og aktivt kulturliv.

Vi glæder os til at arrangere jeres fremvisning!

### 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: Ann Rosenskjold

Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

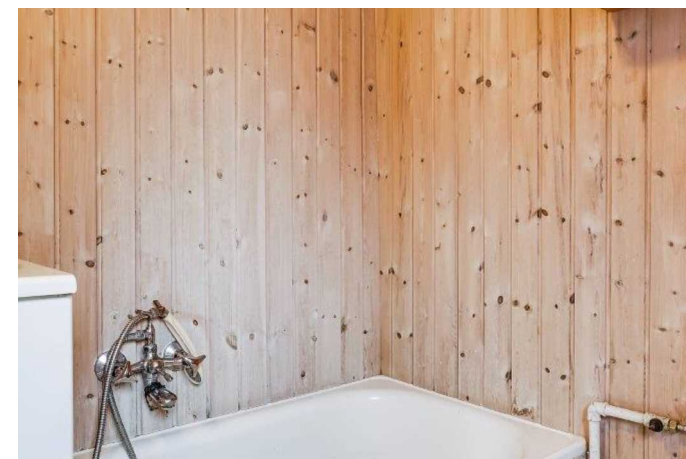
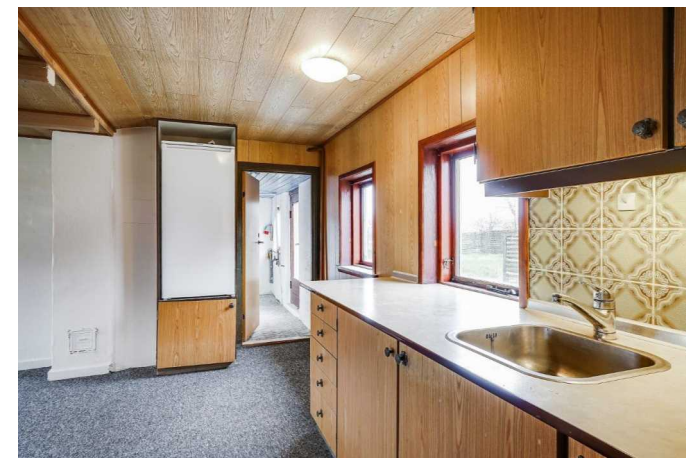
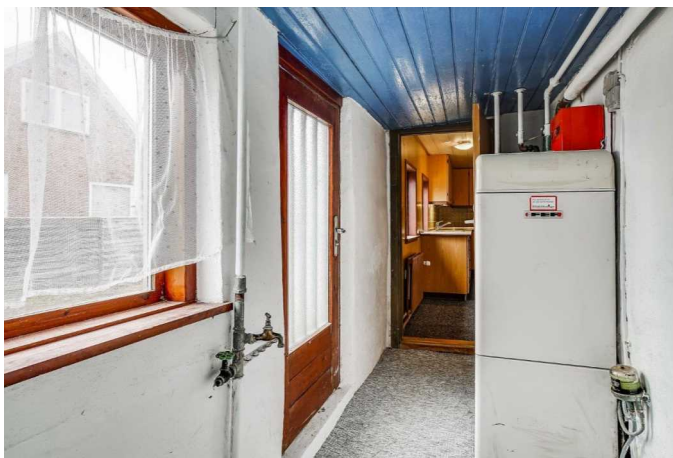
Dato: 14.06.2024



Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

Dato: 14.06.2024



Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

Dato: 14.06.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 36 d Sdr. Dråby By, Sdr. Dråby  
BFE-nr.: 3435915  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1850

#### **Arealer\***

Grundareal udgør: 378 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 76 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 35 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 76 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 35 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 35 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 171.000 kr.  
Grundværdi: 72.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 136.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 57.600 kr.

\* 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):  
Hårde/hvidevarer medfølger som beset og uden brugsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Tinglyste servitutter:

- 06.06.1936--902521-72 Dok om byggelinier mv
- 15.10.1962--902522-72 Dok om oversigt mv

#### **Grundejerforening:** Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund  
Pligt til medlemskab:  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Forsikringsforhold:</u></b><br/>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:<br/>Svamp: Insekt: Rørskade:<br/>Forbehold:</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b><u>Forbrugsafhængige udgifter:</u></b><br/>Årligt varmekonsum:<br/><br/>Udgift kr.: 44.100 Forbrug:<br/>Udgiften er beregnet i år: 2010<br/>Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed<br/>Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen<br/>Oplysningerne stammer fra: Energimærke</p>                                                                                                                                                     |
| <p><b><u>Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:</u></b><br/>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.</p>                                                                      |
| <p><b><u>Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:</u></b><br/>Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.<br/><br/>Energimærkning: Energimærke G.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u></b><br/><br/>Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:<br/>Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab</p> <p><b><u>Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:</u></b><br/>Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.</p> <p>Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.</p> <p>Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelse, ANSLÅET  
Skorstensfejning, ANSLÅETkr. 698  
kr. 881  
kr. 5.500  
kr. 2.600  
kr. 150  
kr. 550Pr. årKontantbehov ved købKontantpris/udbetaling kr. 349.000  
Tinglysningsafgift af skødet kr. 3.950  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET kr. 8.000  
I alt kr. 360.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.379

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.018 md./ 24.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.599 md./ 19.187 år v/27,00%  
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: 14.06.2024  
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/landingsside>

Adresse: Dråbystræde 5, Sønder Dråby, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 349.000

Sagsnr.: 198AR-001608  
Ejerudgift/md.: kr. 865

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |