

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: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Idyllisk landsted med fjordudsigt, dejlig bolig, charmerende ladebygning og energimærke B.

Drømmer I om fredfyldte omgivelser, vid udsigt og gode rammer om familielivet? Dette fritliggende og idylliske landsted byder på 172 veludnyttede boligkvadratmeter samt 32 m² kælder og ligger smukt placeret på en 3.728 m² stor grund. Her er udsigt over den omkringliggende natur og marker, flankeret af Limfjorden i horisonten. Ejendommen er løbende vedligeholdt, og med energimærke B, jordvarme og et oplyst årligt varmeforbrug på blot ca. 10.900 kr. er der også tænkt på hverdagsøkonomien.

Boligen oser af hygge og byder velkommen i en lys entré og rummer desuden viktualierum samt gæstetoilet (bad). Det lyse køkken med skøn udsigt ligger i åben forbindelse med spiseafdelingen og skaber gode rammer om familiens måltider. Den store, hyggelige stue har karnap og et dejligt udsyn over haven og de åbne marker. Herfra er der adgang til endnu en hyggelig stue med udgang mod vest, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes. En flot, halligende entré med trappe til førstesalen giver boligen et særligt indbydende præg og har samtidig også adgang til kældernedgangen. På førstesalen fortsætter den lyse og imødekommende atmosfære med repos, fire gode værelser og et lyst badeværelse. Kælderen indeholder bryggers og har praktisk udgang til gårdsiden. Ejendommen er dermed velegnet både til den pladskrævende familie og til køberen, der ønsker fleksible rum til hverdagens mange behov.

Den idylliske grund på 3.728 m² byder på skøn have med frugttræer, stort græsareal og masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Fra ejendommen opleves den åbne natur, de brede vidder og Limfjorden i horisonten. Den fritliggende lade på hele 160 m² er opført i charmerende stil med loft til kip og giver særdeles mange muligheder for eksempelvis hobby, værksted, opbevaring eller kreative projekter. Her bor man fredeligt med kort afstand til strand / fjord / golfbane, samtidig med at Nykøbing centrum nås på få minutters kørsel. En virkelig fin og attraktiv ejendom med passende størrelse bolig og udhus i skønne omgivelser.

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: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Udsigt



Ejendommen



Have



Indgang



WC



Køkken



Anja Hensberg

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

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

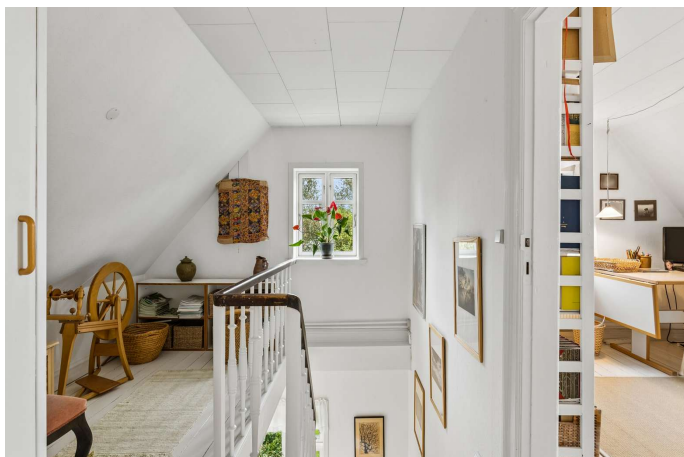


Stue

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse 1. sal

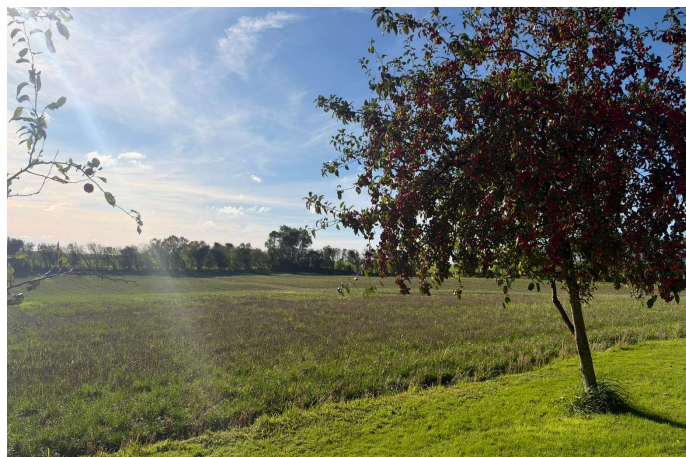


Ejendommen

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Udsigt



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Udsigt



Grund



Anja Hensberg

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

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Grund / udhus



Udhus



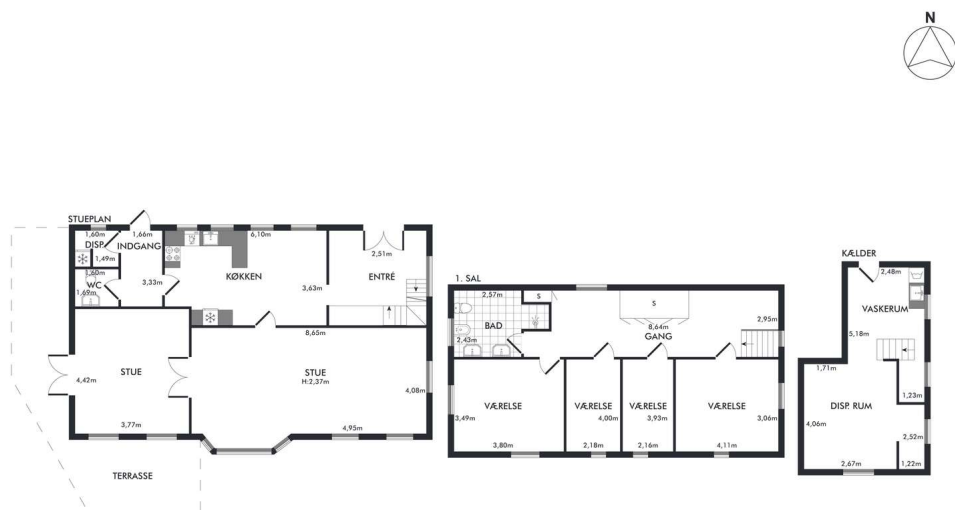
Anja Hensberg

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

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

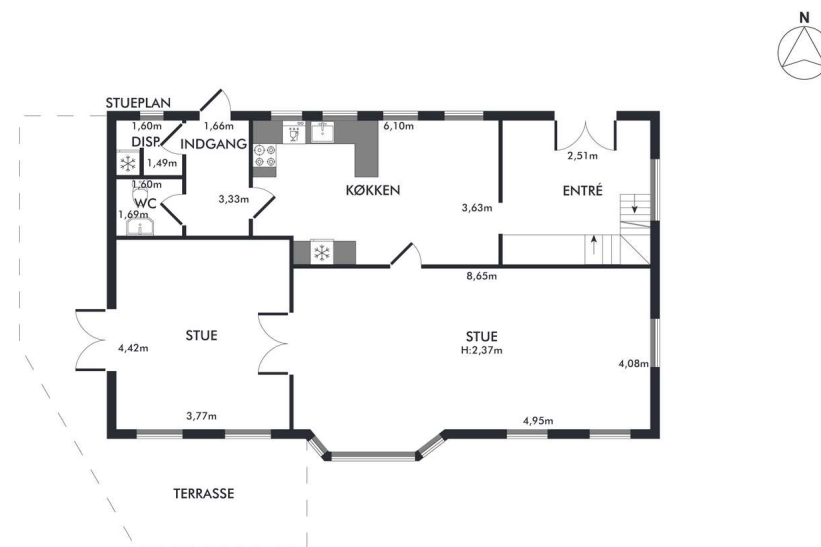
Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Anja Hensberg

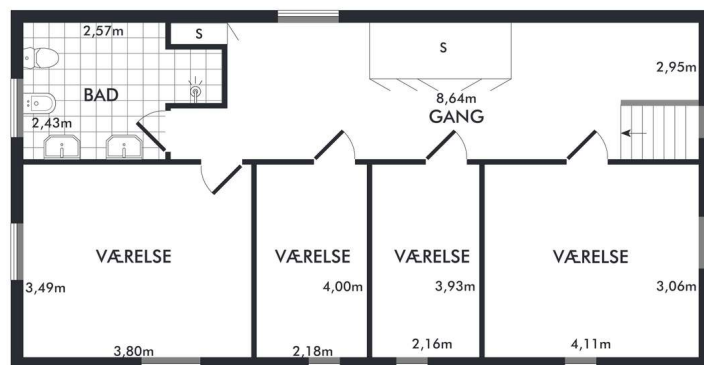
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: bolig - flexbolig
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5d Bjørndrup By, Tødsø
BFE-nr.: 3440648
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1912/1973

Arealer**

Grundareal: 3.728 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Garage: 24 m²
Udhus: 160 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.07.1837 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 16.09.1959 - Dok om at yde vand mv
- Nr. 3: 26.11.1969 - Dok om levering af vand bestemmelser om vedligeholdelse mm

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Keramisk), Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandforsyning: Tødsø vandværk

Brændeovn er fra 2022 og skal ikke udskiftes ved ejerskifte

Overdækning til brænde er ikke BBR. registreret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 7.220 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jordvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.770	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejendomsforsikring	kr.	13.108	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.439
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	1.014.289
Skorstensfejer	kr.	1.224	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	185			
Kloak / tømning anslået	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.856		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.904 md. / 70.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.619 md. / 55.427 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bjørndrupvej 55, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: bjrn55
Ejerudgift/md.: kr. 1.988

Dato: 21.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen