

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 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026



Rummelig murstensvilla med rustik charme i frie omgivelser med udsigt til Limfjorden i horisonten.

Velkommen til en spændende og karakterfuld murstensvilla på hele 291 m². opvarmet areal, smukt beliggende frit i landlige og naturskønne omgivelser. Ejendommen har tegltag og er om- og tilbygget i perioden 2000-2006, hvilket har skabt en bolig med masser af plads, en indbydende atmosfære og en charmerende rustik stil. Her får I 5 store værelser, 2 badeværelser, flere stuer og en planløsning, der giver gode rammer i hverdagen.

Stueplan byder på et stort og praktisk bryggers, en åben entré samt to badeværelser, hvoraf det ene er særligt rummeligt. Et værelse i stueplan giver fleksible muligheder som eksempelvis soveværelse, kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Husets hjerte er det hyggelige, rustikke køkken / alrum med viktualierum, der ligger i åben forbindelse den store stue, der er delt i 2 afdelinger og her er der også pillebrændeovn og udgang til haven. De sammenhængende opholdsrum skaber en varm og social ramme, hvor familien kan samles omkring madlavning, måltider og afslappede stunder. Der er gulvvarme i hele stueplanen. Energimærke C og solceller fra 2012.

På førstesalen fortsætter den gode rumfornemmelse med et stort opholdsrum, der kan indrettes som ekstra stue, legerum eller måske som "hæng ud" rum. Herudover findes tre gode værelser, samt et stort soveværelse med egen balkon. Fra balkonen kan dagen begynde med den skønne udsigt over det åbne landskab. Det er en bolig, som forener praktiske løsninger med fine detaljer og masser af mulighed for at sætte sit eget præg.

Grunden på 2.958 m² er hyggelig, harmonisk og anlagt med flisebelagt parkering, garage, udhus samt flere mindre bygninger. Haven grænser op til marker og rummer flere dejlige terrasser, hyggeklub med fjordudsigt, hvor udelivet kan nydes i fredelige omgivelser. Attraktiv beliggenhed med Bjørndrup Strand inden for 1,5 km, golfbane blot 3 km herfra og Nykøbing bymidte cirka 4 km væk. Her får I natur, udsigt og byens faciliteter inden for bekvem afstand.

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

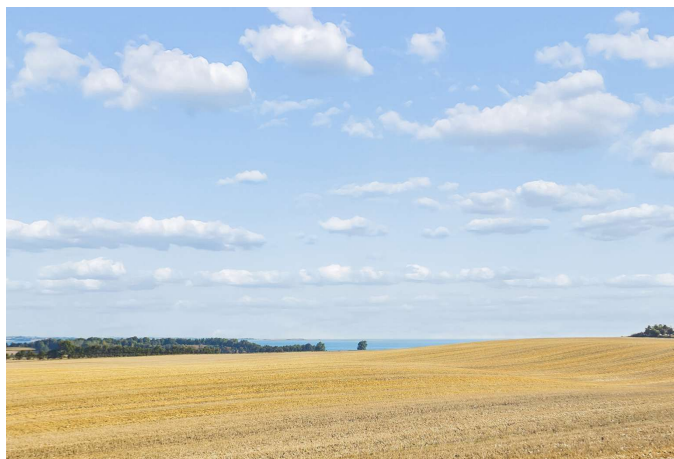
Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026



Ejendommen



Område



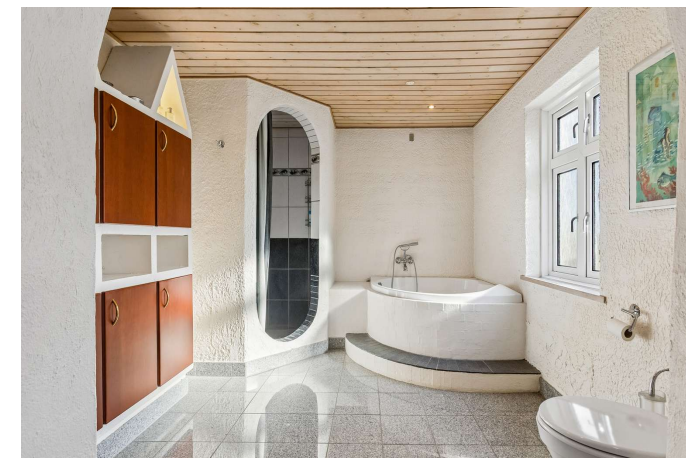
Ejendommen



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026



Køkken - alrum



Køkken - alrum



Alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

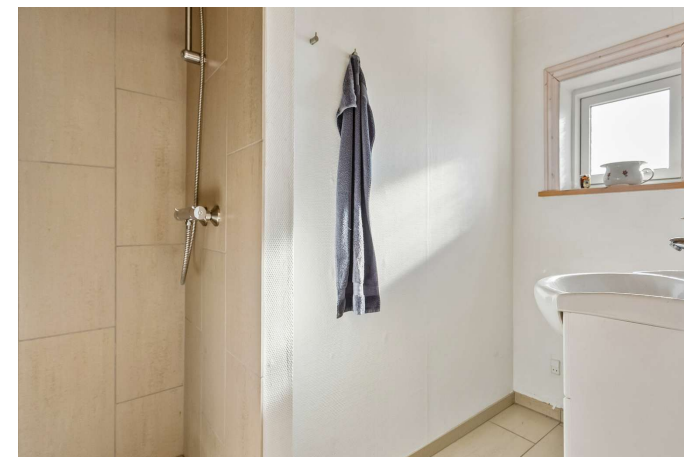
Dato: 04.09.2026



Entre



Værelse



Badeværelse



Opholdsrum 1. sal.



Værelse



Udsigt

Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026



Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

Dato: 04.09.2026



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 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 3g Bjørndrup By, Tødsø
BFE-nr.: 3440643
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1928/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.085.000
Grundværdi: 157.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 868.000
Grundlag for grundskyld: 125.600

Arealer**

Grundareal: 2.958 m²
Boligareal i alt: 239 m²

Øvrige arealer:
Garage: 17 m²
Udhus: 20 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: 26.11.1969 - Dok om levering af vand bestemmelser om vedligeholdelse mm

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Kogeplade (med integreret emhætte), Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vandværk: Tødsø vand

Beboelse: Hele tagetagen er udnyttet, hvorfor det samlede areal på 1. sal udgør ca. 116 m² og ikke som registreret på 64 m².
Samlet opvarmet areal er 291 m².
Garage: Bygningen er ca. dobbelt så stor, som angivet i BBR
Fremgår ikke af BBR:
Drivhus, Skur, Udhus.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 9 Tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Bjørndrupvej 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.427	Kontantpris	kr. 1.475.000
Grundskyld	kr.	1.922	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.750
Ejendomsforsikring	kr.	9.828	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 14.159
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr. 1.499.909
Skorstensfejer	kr.	1.097	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.	
Rottebekæmpelse	kr.	162		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 20.025		

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 8.173 md. / 98.072 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.511 md. / 78.135 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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 56, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: bjrnd56
Ejerudgift/md.: kr. 1.669

Dato: 04.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.234.000
Nr. 3: hovedstol kr. 289.864

Gæld udenfor købesummen

Ingen