

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: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Unik muremestervilla med fantastisk fjordudsigt og naturskønne omgivelser.

Teksten beskriver ejendommen lidt, fotos en del, men at være der, kan så meget mere - kontakt mig og lad os tage en tur rundt på en fin ejendom med en fantastisk beliggenhed.

Velkommen til denne arkitekttegnet villa, der byder på en sjælden kombination af stil, komfort og en uovertruffen beliggenhed. Med et boligareal på hele 207 kvadratmeter fordelt over tre længer, tilbyder denne ejendom rigelig plads til familien. Huset er bygget i 1988 og fremstår i solid stand med kvalitetsmaterialer, der sikrer både holdbarhed og æstetik. Med en ombygget garage og udhus i 2003, der tilsammen udgør yderligere 241 kvadratmeter, er der rigelig plads til hobbyaktiviteter.

Inde i villaen finder du en værelsesafdeling med fire rummelige værelser samt et stort badeværelse. Den lyse og venlige entre leder dig videre til endnu et badeværelse, mens det dejlige køkken-alrum med brændeovn inviterer til hyggelige stunder, her er også udgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde den fantastiske udsigt over landskabet med Limfjorden som baggrundstæppe. Der er gulvvarme i begge badeværelser og køkken-alrum.

Den store stue er perfekt til afslapning og er adskilt fra endnu et hyggeområde ved hjælp af en dekorativ mur. Glasgavlen giver dette område et vidunderligt lysindfald samt udsigt over naturen, hvor dyrelivet kan opleves tæt på.

Ejendommen ligger på en stor grund på 5.503 kvadratmeter omgivet af uspoleret natur og privatliv. Haven er velanlagt med masser af plads til udendørs aktiviteter samt adgang via sti direkte ned til stranden ved fjorden – ideelt for dem der elsker vandet eller blot ønsker at tage en hurtig dukkert.

Beliggende kun ca. 4 km fra Nykøbing Mors og tæt på den lokale golfbane samt gode badestrande, er denne ejendom ikke bare et hjem men også din egen private oase indrammet af skøn natur.

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: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Entre / bryggers



Entre / bryggers



Badeværelse ved entre



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Anja Hensberg

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

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Udsigt



Køkken / alrum



Udsigt



Køkken



Køkken / alrum



Stue

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Forgang

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Forgang



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 2



Badeværelse



Kontor / værelse

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Værelse 3



Værelse 3



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Dato: 28.01.2026



Plantegning



Plantegning



Anja Hensberg

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

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	3h Bjørndrup By, Tødsø
BFE-nr.:	3440644
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.704.000
Grundværdi:	368.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.363.200
Grundlag for grundskyld:	294.400

Arealer*

Grundareal:	5.503 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	241 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 21.09.1987 - Dok om ret til at aftage vand mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Keramisk komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

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: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Overdækket terrasse: Litra C i tilstandsrapporten er ikke anført på BBR.
Overdækning: Litra D i tilstandsrapporten er ikke anført på BBR.

Ejendommen har eget vand. Der vil inden en endelig handel blive lavet en vandanalyse.

Ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinje.
Agerjord (nabo) imellem ejendommen og Limfjorden er ligeledes indenfor strandbeskyttelseslinje.

Brændeovn skal ikke udskiftes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.100 Forbrug: 2.823 L olie + 882 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Olie kr. 38.200 + 1.900 kr. el = 40.100 kr. Det er muligt at overgå til pillefyr, som også er installeret.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.952	Kontantpris	kr. 3.500.000
Grundskyld	kr.	4.504	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.000
Skorstensfejning	kr.	986	I alt	kr. 3.534.850
Rottebekæmpelse	kr.	223	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.	
Tanktømning	kr.	800		
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	500		
Husforsikring	kr.	8.250		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 25.245		

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: Urhøj 5, Bjørndrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 3.500.000

Sagsnr.: URHJ5
Ejerudgift/md.: kr. 2.104

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 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: