

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: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



Rummelig villa med udsigt til marker og plads til hele familien - Energimærke B.

Velkommen til en stor og velholdt villa på hele 215 m², smukt placeret i et roligt område i udkanten af Nykøbing. Her får familien masser af plads, en veldisponeret indretning fordelt på tre plan samt en skøn beliggenhed med udsigt over haven, de åbne marker og de omkringliggende vidder. Ejendommen fremstår i god stand og er løbende forbedret, herunder med udskiftning af træværk til HardiePlank og maling af taget i 2023. På førstestuen er plastvinduerne ligeledes udskiftet i 2023, og boligen suppleres desuden effektivt med to luft-til-luft-varmepumper.

I stueplan bydes man velkommen i en entré med videre adgang til fordelingsgang og trappe til både førstesal og kælder. Stueetagen rummer to gode værelser, et WC (tidl. bad), samt et dejligt køkken med fin plads til et spisebord. Fra køkkenet åbner dobbelte franske døre op til den store og indbydende stue, hvor de store vinduespartier giver et skønt kig til haven og markerne. Stuen har direkte forbindelse til den hyggelige udestue, der blev etableret i 2000, og som forlænger sæsonen med et lyst opholdsrum og udgang til haven.

Førstesalen er indrettet med repos, WC og tre værelser. Det ene værelse er særligt stort og fleksibelt, så det både kan fungere som soveværelse, ekstra stue eller et attraktivt hænge-ud-rum for familiens unge. Herfra er der adgang til walk-in-closet og til en bred svalegang, hvor udsigten kan nydes i fredelige omgivelser.

Se næste side.

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: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026

I kælderen findes et praktisk bryggers med opgang til stueplan samt udgang til en overdækket del ved garagen, badeværelse og to gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

Grunden er velanlagt med pæn forhave, god parkering og nedkørsel til garage. En sti fører om til den hyggelige, sydvendte have, hvor terrasseområdet er delvist overdækket og indbyder til lange sommerdage, grillmiddage og afslapning under åben himmel.

Området er fredeligt og familievenligt med blandt andet legeplads i nærheden, mens beliggenheden direkte op til marker giver en fornemmelse af luft, natur og ro – uden at gå på kompromis med nærheden til Nykøbing's faciliteter.



Anja Hensberg

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

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



Have



Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue



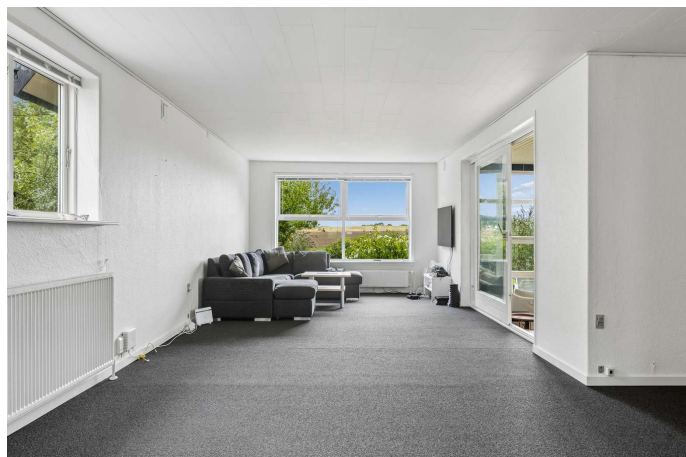
Anja Hensberg

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

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

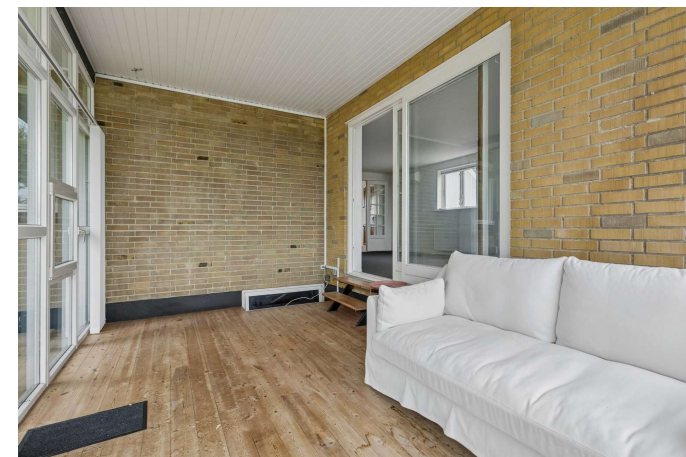
Dato: 15.09.2026



Stue



Udestue



Udestue



Gang



WC - stueplan



Værelse

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



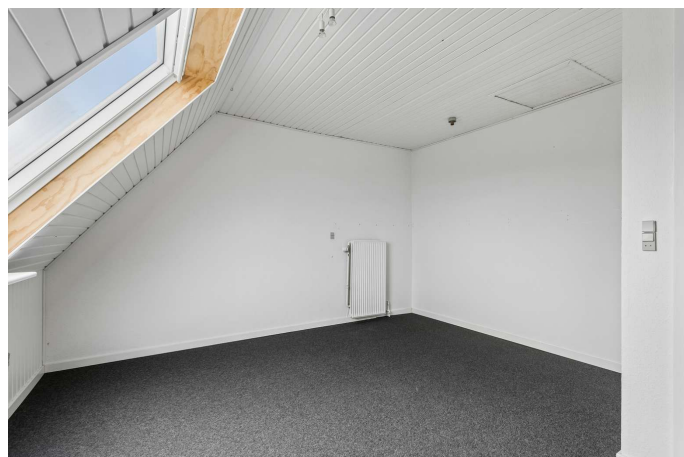
Værelse



Værelse



Altan



Værelse



WC - 1. sal



Værelse

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



Bryggers / Vaskerum



Badeværelse kælder



Garage



Ejendommen



Have - udsigt

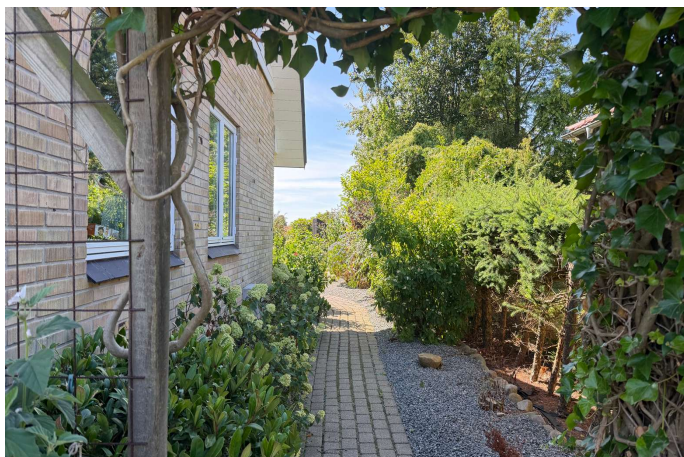


Ejendommen

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



Ejendommen



Terrasse



Have og udsigt fra altan.



Have



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

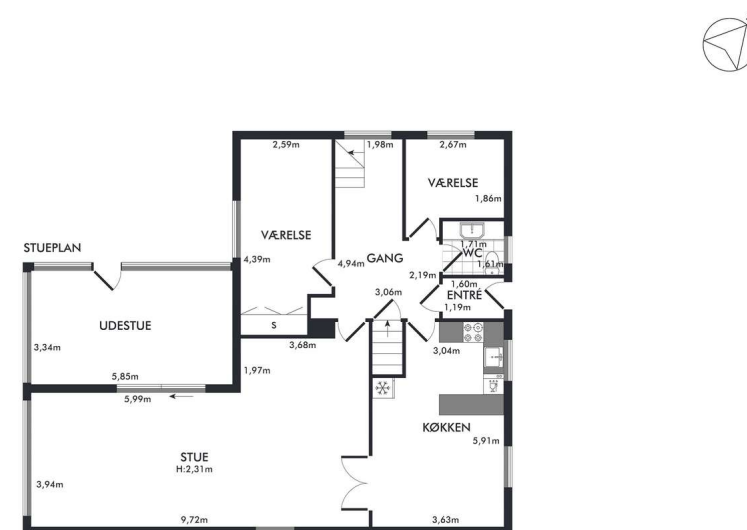
Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



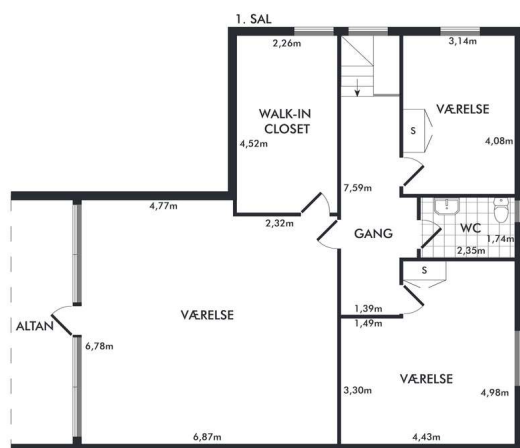
Anja Hensberg

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

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

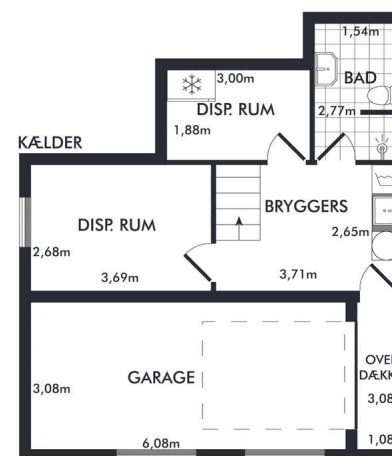
Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning kælder



Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 7ag Vodstrup By, Tødsø
BFE-nr.: 3441136
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 756.000
Grundværdi: 111.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 604.800
Grundlag for grundskyld: 88.800

Arealer**

Grundareal: 846 m²
Boligareal i alt: 215 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 55 m²
Indbygget garage: 22 m²
Indbygget udestue el. lign.: 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 17.B.12 - Nykøbing, Vodstrup

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur (Keramisk), Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Energimærke B, Gasfyr 2015 + 2 luft til luft varmepumper.
Gulvvarme WC i stueplan, tidl. bad.

Ejendommen er separat kloakeret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 1.253 m³ naturgas + 2078 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: 2 Varmepumper fordelt på hver sin plan

Ejendommens primære varmekilde: 2 Varmepumper fordelt på hver sin plan

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

15.100 kr. gas + 2.900 kr. el = 18.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: 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 B

Adresse: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.084	Kontantpris	kr. 1.085.000
Grundskyld	kr.	1.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.450
Ejendomsforsikring	kr.	8.517	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.000
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr. 1.105.450
Rottebekæmpelse	kr.	129	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 16.289		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.037 md. / 72.445 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.809 md. / 57.707 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: Agertoften 10, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.085.000

Sagsnr.: ager10
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 15.09.2026

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 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:

Nr. 1: hovedstol kr. 843.000
Nr. 2: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen