

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: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



En god og ordentlig villa med en lys bolig beliggende på lukket villavej i Tødsø ca. 5 minutters kørsel fra Nykøbing.

Fin bolig med sine 132 m² fordelt med 92 m² i grundplan og 40 m² på 1 salen. Yderligere er 50 m² med både carport, overdækket terrasse og flere disp. rum.

Indretningen er som følgende: entre med trappe til 1. salen og med indgang til stue og køkken. Lys og imødekommende stue med store vinduer og skøn udsigt til haven. Stue er så rummelig, at der er rig mulighed for at lave et ekstra stort værelse, uden at det bliver klemt. Fra stuen er der et større køkken / alrum med god plads og et funktionel køkken med lyst inventar og direkte adgang til et godt bryggers. Herfra er der udgang til terrasse / have, og også med adgang til et pænt badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Der er i køkkenet adgang til en god lille kælder - måske kommende vinkælder.

1. salen fremstår lys og har opgang til repos / gang, WC, og 2 gode værelser med skabe, hvor gavlværelset har udgang til svalegang.

Grunden er velanlagt med en dejlig have og flere hyggeområder inkl. en overdækket del, hvor den danske sommer kan nydes. Yderligere er der et godt hobbyrum og et rum til bl.a. opbevaring.

En god rødstensvilla, der løbende er vedligeholdt med en dejlig bolig til en super attraktiv pris, der også giver muligheder for at lave evt. energiforbedringer på sigt.

Bør ses.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg

Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Bryggers



Bryggers



Set fra køkken

Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Stue



Stue

Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

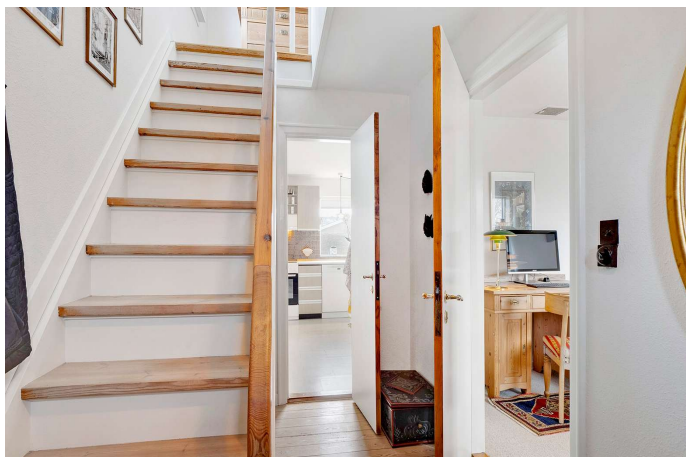


Entre

Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

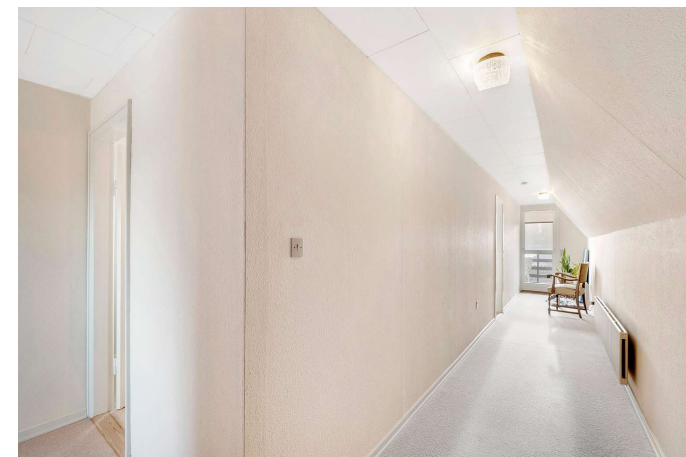
Dato: 16.06.2026



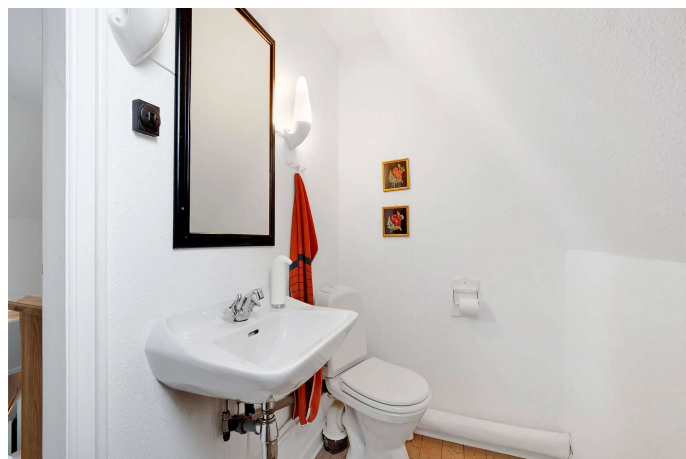
Entre



Repos



Repos / gang



WC



Repos



Værelse



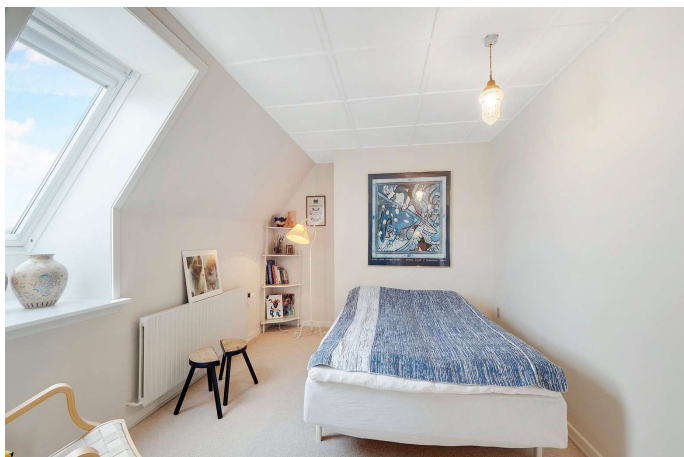
Anja Hensberg

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

Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Værelse



Værelse



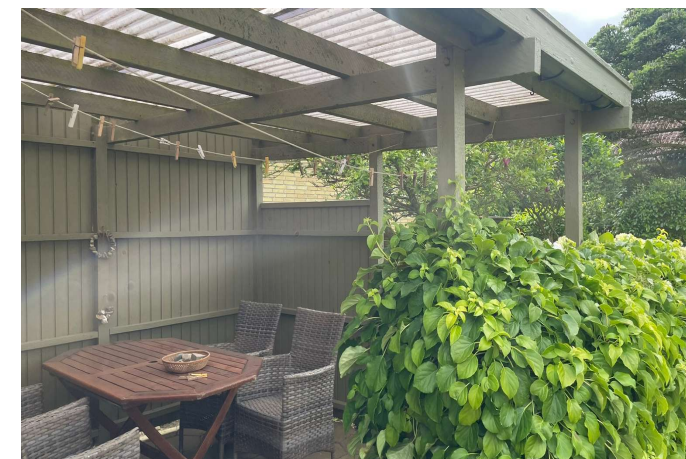
Ejendommen



Terrasse



Have



Overdækket terrasse



Anja Hensberg

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

Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

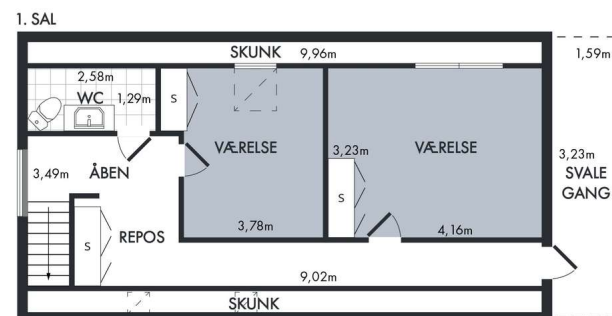
Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1 sal



Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 10ac Tødsø By, Tødsø
BFE-nr.: 3440860
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1951/1971

Arealer**

Grundareal: 884 m²
- heraf vej 116 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Udhus: 25 m²
Carport: 25 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 509.000
Grundværdi: 132.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 407.200
Grundlag for grundskyld: 105.600

** 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: 23.11.1983 - Lokalplan nr. 11.2, Se akt

Planer

Kommuneplan 20.LB.11 - Landsby, Tødsø
Lokalplan 11.2 - Tødsø byområde

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: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Tilstandsrapport og elrapport er forældet på dato, og kan benyttes som vejledende. Begge rapporter vil blive opdateret ved interesse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.200 Forbrug: 3.157 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærkets udregningen er fra 2024 - juni 2026 er gasprisen pr. m³ er ca. 10,5 kr. pr. m³.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.077	Kontantpris	kr.	375.000
Grundskyld	kr.	1.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
Ejendomsforsikring anslået	kr.	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	390.150
Rottebekæmpelse	kr.	140			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	400	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.322			

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: Ballegårdvej 6, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: balle6
Ejerudgift/md.: kr. 1.110

Dato: 16.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen