

## 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: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026



### Velholdt villa med skøn, solrig have, udestue og udsigt over åbne marker

Velholdt villa på 136 m<sup>2</sup> med en fin beliggenhed, hvor du kan nyde den åbne udsigt over markerne og samtidig have kort vej til både Nykøbing og A26. Ejendommen er opført i 1970 - tilbygget i 1985 og er løbende renoveret, så den i dag fremstår i god og indbydende stand. Hele ejendommen har zinktag med zinkinddækninger fra 2006, som understreger den solide vedligeholdelse og tidssvarende udtryk.

Boligen rummer fire værelser, hvoraf to er delvist sammenlagt og giver fleksible muligheder for eksempelvis børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Entre i åben forbindelse med fordelingsgang, hvor der er adgang til de fleste rum. Badeværelse med bruseniche, lyst inventar og gulvvarme. Det flotte bryggers fra 2012 er ligeledes indrettet med gulvvarme, og har praktisk udgang til både garage med hobbyrum og udestue. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med spisepladser og en dejlig udsigt til de omkringliggende marker. Herfra skaber en elegant glasvæg med dør en fin forbindelse til den store stue, hvor der er god plads til både spisebord og sofamiljø. Stuen har direkte adgang til den flotte 29 m<sup>2</sup> store udestue med ovenlys, som forlænger sæsonen og inviterer haven helt tæt på.

Fra udestuen er der dør til en sydvendt terrasse, mens der også er udgang fra stuen til en vestvendt, overdækket terrasse – perfekte rammer om både morgenkaffe, sommermiddage og lange, lyse aftener. Den 1.013 m<sup>2</sup> store grund er velanlagt med gårdsplads, forhave og en skøn, lukket have, der vender rigtig for solen. Her finder du hyggelige kroge, flere terrasser, hvoraf flere er delvist overdækkede, velanlagt beplantning og en indbydende græsplæne.

En ejendom for dig og din familie, der ønsker en veldisponeret bolig i gode omgivelser uden at give afkald på nem adgang til by og hovedvej.

### 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: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

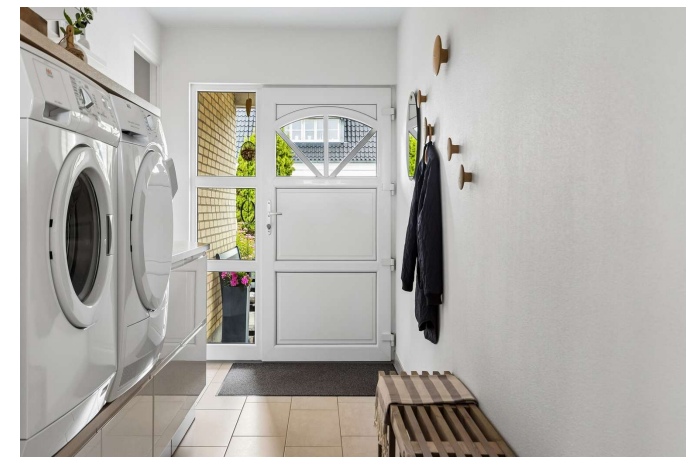
Dato: 17.08.2026



Have



Have



Entre



Gang



Køkken



Køkken



Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026



Stue



Stue



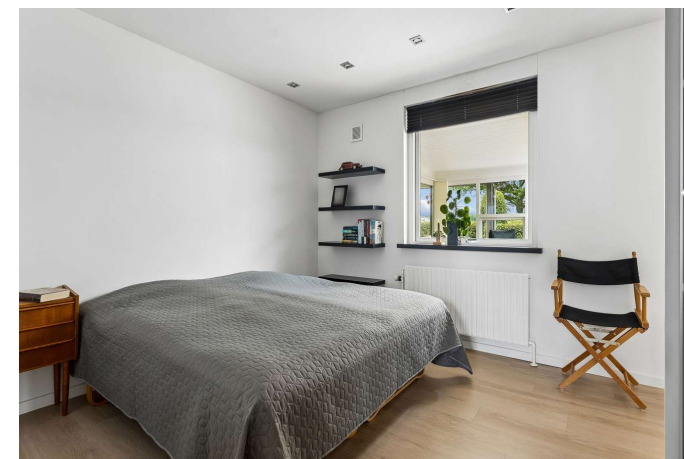
Stue



Udestue



Udestue

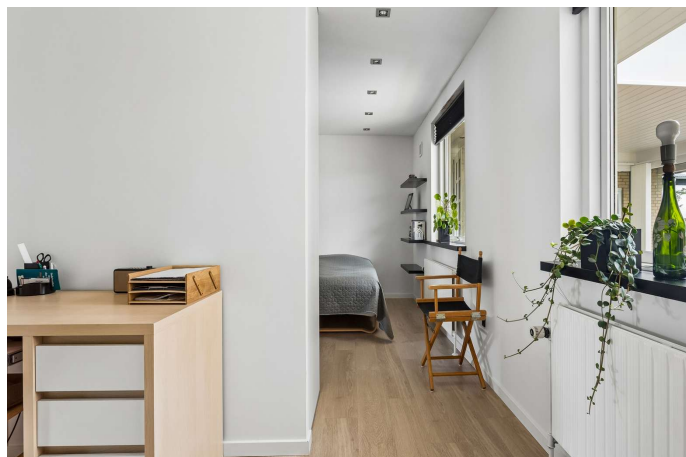


Værelse

Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



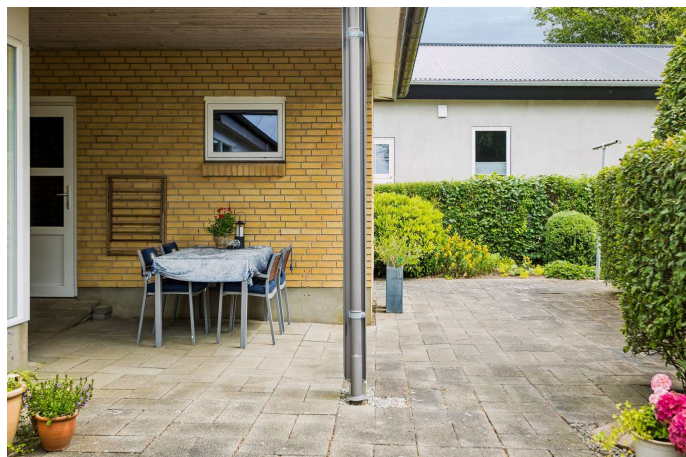
Terrasse



Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



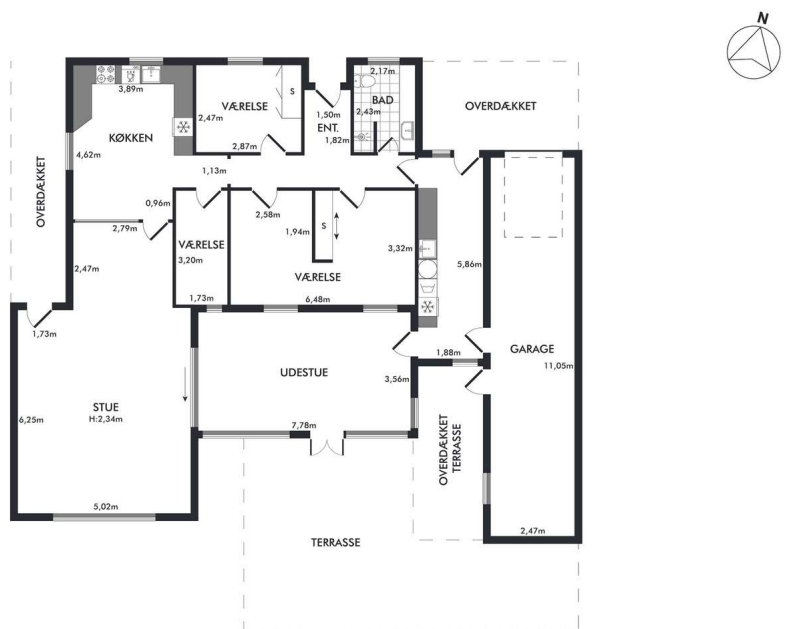
Anja Hensberg

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

Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 4n Vodstrup By, Tødsø  
BFE-nr.: 3441107  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1970/1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 541.000  
Grundværdi: 103.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 432.800  
Grundlag for grundskyld: 82.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.013 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 29 m<sup>2</sup>  
Garage: 30 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 12.08.1933 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 10.12.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 24.06.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 17.B.12 - Nykøbing, Vodstrup

Tilbehør:

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

Komfur (Keramisk), Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drivhus er ikke BBR registreret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.800                                      Forbrug: 1.703 m<sup>3</sup> naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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 brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                        |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 2.207         | Kontantpris                                                                                                        | kr. | 995.000   |
| Grundskyld               | kr. | 1.261         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                       | kr. | 7.850     |
| Ejendomsforsikring       | kr. | 5.711         | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                   | kr. | 8.067     |
| Renovation               | kr. | 2.590         | I alt                                                                                                              | kr. | 1.010.917 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 154           | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr.           | 11.923                                                                                                             |     |           |

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 5.504 md. / 66.044 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.384 md. / 52.604 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: 31.07.2026

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: Karetmagervej 17, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: kare17  
Ejerudgift/md.: kr. 994

Dato: 17.08.2026

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:

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

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen