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

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: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000
Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301
Dato: 15.11.2026



BEMÆRK PRISEN.

En ejendom med mange muligheder: stor grund - skøn udsigt - fin stil på stuehus - stor isoleret garage fra 2013 - tæt på Nykøbing.

Overrasker i den grad positiv, trods beliggende nær vejen.

På en hele 2.757 m² stor og super hyggelig grund med fri udsigt over åbne marker – og samtidig i bekvem nærhed til Nykøbings centrum – udbydes denne gode og solide ejendom med et væld af anvendelsesmuligheder. Selvom ejendommen ligger tæt på vejen, overrasker det positivt, hvor lidt det påvirker både boligen og udelivet – en oplevelse, der absolut bør ses og mærkes ved selvsyn.

Skøn have og ideelle rammer til hobby, værksted eller udlejning
Udendørs venter en dejlig have og et stort, flisebelagt område med god plads til både parkering og hyggelige terrassekroge, hvor den skønne udsigt over landskabet kan nydes.

Ejendommen henvender sig særligt til dig, der ønsker god plads omkring dig, har brug for ekstra kvadratmeter under tag, eller som drømmer om at kombinere egen hobby / opbevaringsbehov - måske kombineret med udlejning af stuehuset. Til ejendommen hører flere gode udhuse samt en rummelig, isoleret garage på hele 76 m² opført i 2013, som giver optimale forhold til parkering af maskiner, opbevaring og pladskrævende fritidsinteresser. Samlet areal på udhusene er 320 m2.

Velindrettet stueplan med udestue og gode udviklingsmuligheder. Stuehuset udgør 110 m² i ét veldisponeret plan og fremstår udvendig i en pæn, velholdt stand med flere væsentlige opdateringer – herunder betontag fra 2014 og mahognivinduer fra 1999. Boligen opvarmes via en energieffektiv luft-til-vand varmepumpe. Energimærke C. I stuen er der yderligere en pillebrændeovn, der ikke er indregnet i det årlige forbrug.

Forsætter 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026

Indretning.

Indretningen byder på en entré, et ældre, men funktionelt badeværelse med gulvvarme samt et ældre køkken med plads til spisebord og nedgang til et lille kælderrum. Herudover får du en lys stue med direkte adgang til et soveværelse, samt en fordelingsgang med adgang til endnu et værelse og udgang til en dejlig udestue, hvorfra udsigten over markerne kan nydes året rundt. Indvendigt er der rig mulighed for, at en kommende ejer kan modernisere og sætte sit helt eget præg på boligen. Overetagen er på nuværende tidspunkt ikke godkendt til beboelse, men rummer potentiale for den, der ønsker endnu mere plads. Etagen er i dag indrettet med to disponible rum og et uudnyttet loftsrum. Stuehuset er holdt i en god ældre stil og ved fjernelse af div. småbygninger vil ejendommen komme til at fremstår harmonisk.

Lad og kigge på den sammen!

Lad os mødes, da det er et sted med så mange muligheder og tilmed en ejendom med dejlig udsigt og vider få minutters kørsel til både Nykøbing og A26.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

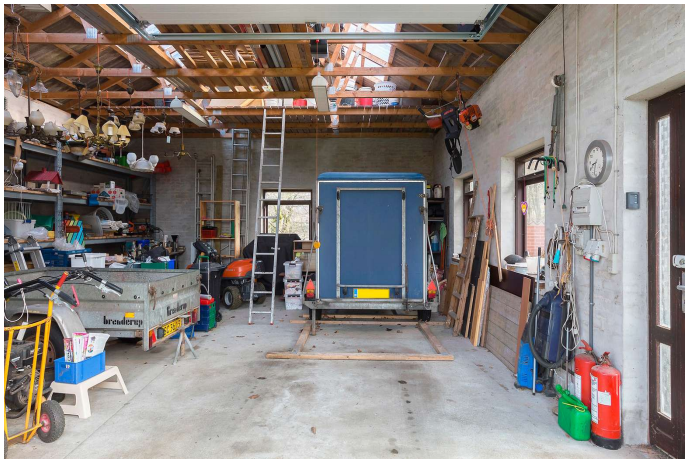
Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026



Ejendommen



Garage



Ejendommen



Udsigt



Have



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026



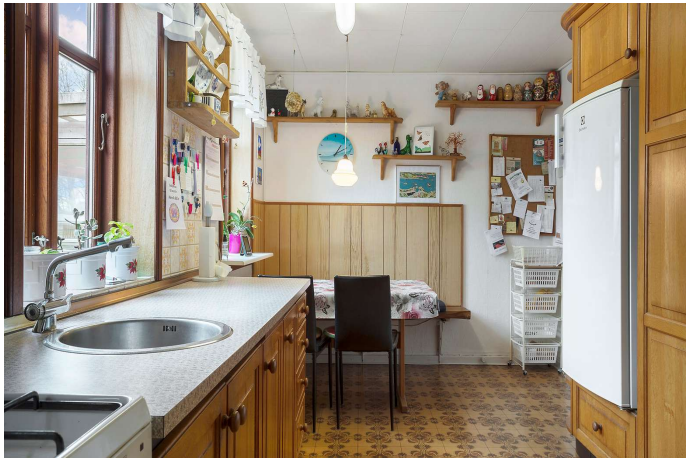
Entre



Badeværelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026



Stue



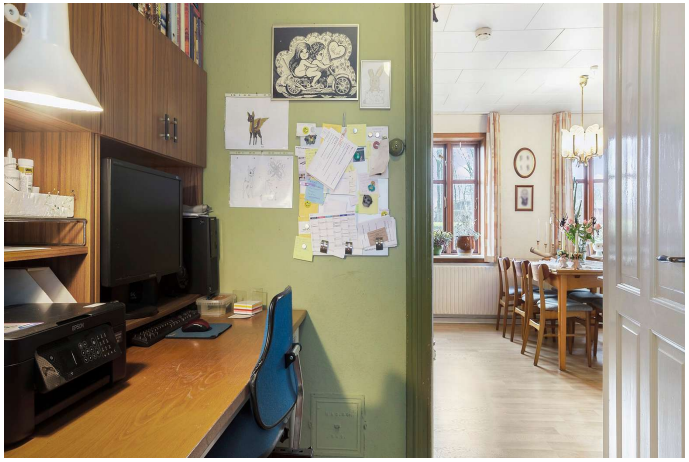
Stue



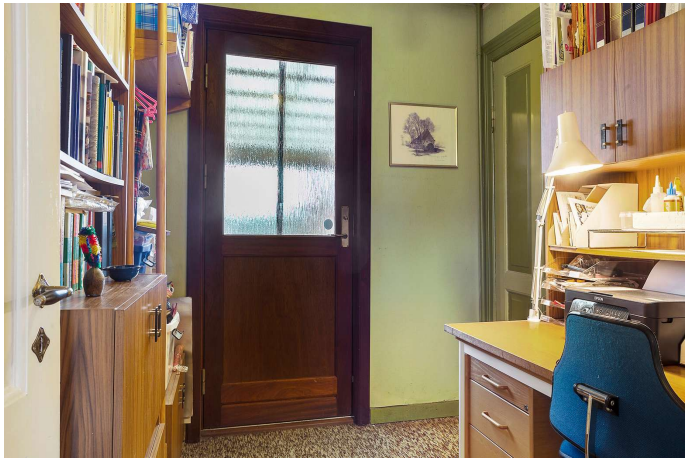
Stue



Værelse



Gang til udestue



Gang til udestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026



Udestue



Udsigt



Ejendommen



Have



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

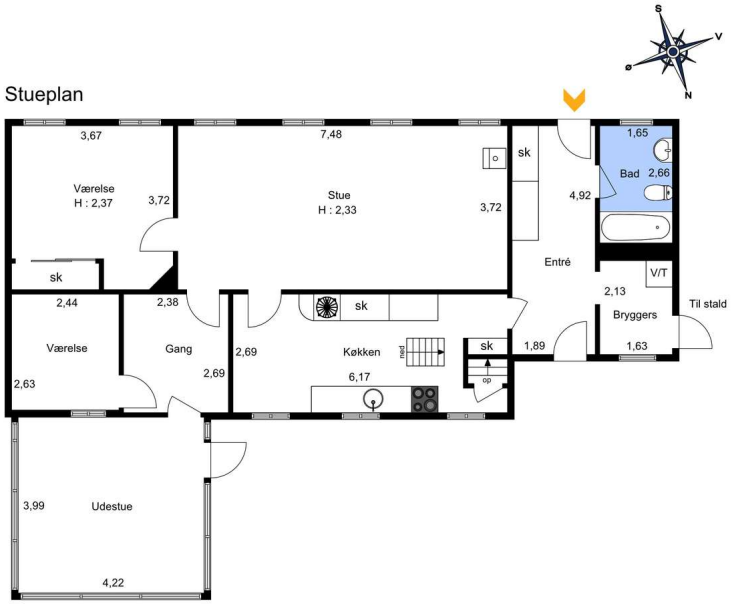
Anja Hensberg
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

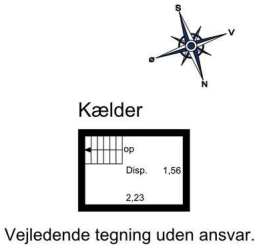
Dato: 15.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning kælder

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	7bp Vodstrup By, Tødsø
BFE-nr.:	3441170
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	606.000
Grundværdi:	144.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	484.800
Grundlag for grundskyld:	115.200

Arealer**

Grundareal:	2.757 m^2
Boligareal i alt:	110 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	110 m^2
Udhus:	16 m^2
Udhus:	30 m^2
Udhus:	25 m^2
Udhus:	12 m^2
Udhus:	43 m^2
Udhus:	8 m^2
Garage:	76 m^2

** 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.

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

Køleskab, Komfur (Gas med elovn), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 12.08.1933 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 15.02.1973 - anm hæftelser Dok om beliggende landbrugsbygninger framt alene benyttes til enfamiliebeboelse
- Nr. 3: 31.10.1973 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 24.03.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 17.B.12 - Nykøbing, Vodstrup

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 5.936 kWh El
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - luft til vand
Supplerende varmekilde: Pillebrændeovn og luft til luft varmpepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Pillebrændeovn indgår ikke i beregningen.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Rapporter
Tilstandsrapport og elrapport er vejledende og vil blive fornyet inden salg.

Energi.
Ejendommens opvarmes med luft til vand varmepumpe. I energimærket er der medregnet 20 m2 opvarmet areal på 1. salen, da de 2 disp. rum (ikke bolig) har radiatorer. Opvarmet areal i alt er 130 m2.

Yderligere er der:
Pillebrændeovn (skal ikke udskiftes)
5 m2 solvarmeanlæg.

Kloak og vandforsyning
Ejendommen er på offentlig kloak og ifølge ejer er der faskiner til opsamling af regnvand.
Vand leveres af Vodstrup vandværk.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: nrre200
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.472
Grundskyld	kr.	1.763
Ejendomsforsikring	kr.	6.567
Renovation	kr.	2.590
Skorstensfejer	kr.	498
Rottebekæmpelse	kr.	219
Omkostning til service af varmeanlæg anslået	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.609

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	525.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	540.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.998 md. / 35.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.388 md. / 28.652 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Nørrebro 200, Vodstrup, 7900 Nykøbing M Kontantpris: kr. 525.000	Sagsnr.: nrre200 Ejerudgift/md.: kr. 1.301	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 113.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen