

## Salgsopstilling

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

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



### Beskrivelse:

En super god familievilla med en skøn have og masser af plads. Her er 166 m2 bolig i 2 plan + 106 m2 kælder, carport, udhus og hyggelig havepavillon. Villaen er beliggende i Tødsø, som er et godt område for børnefamilien og tilmed kun ca. 5 min. kørsel til Nykøbing.

En solid villa i en god byggestil med bl.a. en god loftshøjde, der har følgende indretning: entre med flot trappe til 1. salen. Fra entreen er der 2 fine sammenhængende stuer med indgang til et lyst og funktionelt køkken med adgang til vestvendt udestue. Fra køkkenet er der baggang med nedgang til kælderen. Yderligere er der i stueplan et stort værelse med direkte adgang til toilet, som også kan tilgås fra baggang.

1. salen er hyggelig med opgang til repos og herfra er der et the-køkken, fordelingsgang, 2 store værelser og et badeværelse. Kælderen er brugbar med store gode disp. rum og har både fyrrum / vaskerum, et godt hobbyrum og flere gode dips. rum. Kælderarealet er bestemt et plus for villaen, da disse rum kan benyttes til mange forskellige former for aktiviteter.

En velanlagt grund med gårdsplads og indkørsel til stor carport. Dejlig syd / vestvendt have, der oser af hygge med bl.a. et skønt område bestående af terrasse med indgang til en fin havepavillon. Haven har flere hyggekrege og er en god blanding af træer, hæk, bede, græsplæne og tilmed et fritliggende udhus i træ. En dejlig villa med stor rummelighed med mange muligheder for benyttelse. Ejendommens udhuse (carport, skur, pavillon) er ikke BBR reg. Kloak er separat kloakeret og villaen opvarmes med oliefyr.

### 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: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



Haven



Pavillion



Pavillion



Ejendommen set fra haven



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



Køkken



Køkken



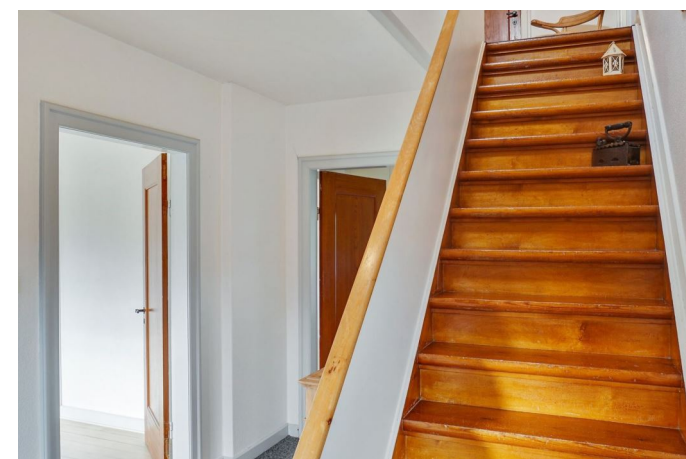
Udestue



Værelse



Toilet



Entre / opgang



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



Repos



The-køkken



Værelse



Værelse



Badeværelse



Repos / entre



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



Nedgang til kælder



Kælder



Kælder



Kælder



Set fra vejen



Set fra haven



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



Haveskur



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	20 a Tødsø By, Tødsø m.fl.
BFE-nr.:	3440973
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1941

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	990 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	106 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	106 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	60 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	166 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1936 lbnr. 675-72 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:  
72\_E\_670  
Nr. 2 lyst d. 23.11.1983 lbnr. 9730-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 11.2, Se akt Filnavn:  
72\_K\_298

**Grundejerforening:** Nej

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	664.000 kr.
Grundværdi:	146.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	531.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### 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.





Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Div. udhuse er ikke reg. på BBR.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.008 Forbrug: 2.557,00 olie + 2322 kWh el  
Udgiften er beregnet i år: 2019  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Udgiften til opvarmning er udregnet efter 2019 priser.

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.709	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.787	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	710.050
Skorstensfejning	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Ejerudgift i alt 1 år		14.899			

#### 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/nettoydelser 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.914 md./ 46.970 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.158 md./ 37.891 år v/25,30%  
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.03.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 51, Tødsø, 7900 Nykøbing M  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM51  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 22.03.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering