

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 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende villa på 130 m² + 80 m² kælder med tilhørende 2 udhuse / garage, der er beliggende på hver side af huset. Grunden er 669 m² med en super hyggelig lukket have og en tagterrasse ovenpå det ene udhus.

Villaen er indrettet som følgende: entre med trappe til 1. sal og med videre gang til en hyggelig stue med pænt trægulv og pillebrændeovn. Fra stuen er der et stort dejligt lyst køkken fra 2016 med god plads til spisebord og udsigt til haven. Fra køkkenet er der baggang med nedgang til kælder og udgang til havesiden. Sidst er der fra gang et ældre badeværelse.

1. salen er renoveret i 2009 og består af repos, mellemgang, 2 gode værelser og et fint soveværelse.

Kælderens 80 m² består af nogle gode regulære rum med følgende indretning: nedgangsrum med indgang til 2 dips. rum og også til et stort fint bryggers med udgang, vask og plads til hårde hvidevarer. Herfra er der yderligere 3 store dips. rum, der både kan benyttes til opbevaring, hobbyrum mv.

Grunden er anlagt med forhave og opkørsel på begge sider af huset til udhus / garage. Her er en garage med udgang til havesiden og med opgang til en stor tagterrasse. Haven er lukket og hyggelig med terrasse og videre gang ned til et område med græsplæne og drivhus. Fra terrassen er der udgang til den anden opkørsel, hvor der er et godt isoleret udhus, som bliver brugt til hobby - / værkstedsrum.

En god og charmerende villa med en lys og venlig bolig, hvor man har den ekstra plads grundet en god kælder, der kan benyttes til opbevaring, kreativitet, hæng ud rum mv. Tødsø er en by mindre landsby med et godt sammenhold og beliggende få km. fra Nykøbing med bus kørende forbi.

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 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue



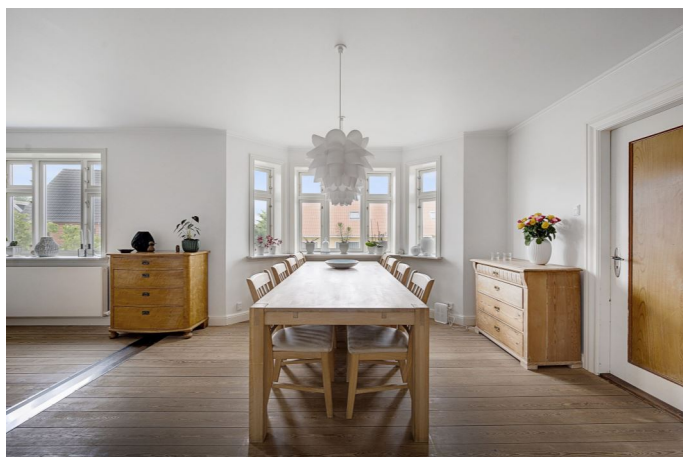
Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026



Stue



Stue



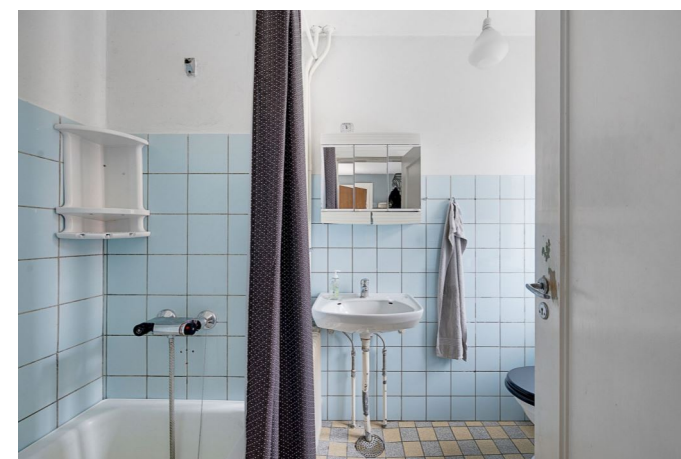
Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026



Repos / gang



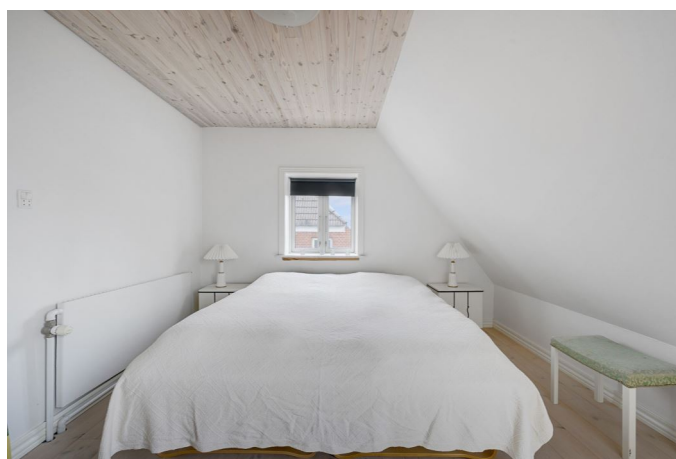
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026



Disponibelt rum



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

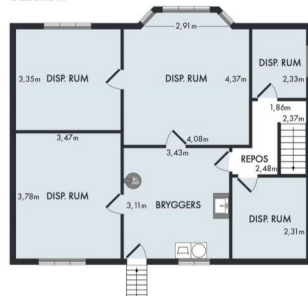
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026

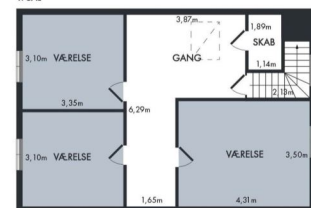
KÆLDERPLAN



STUEPLAN

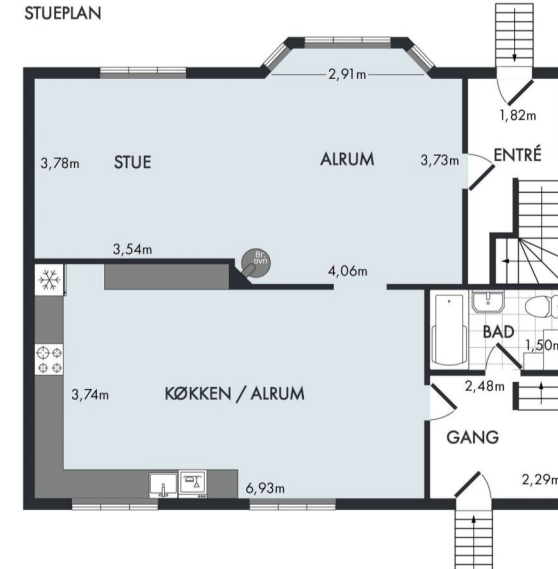


1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

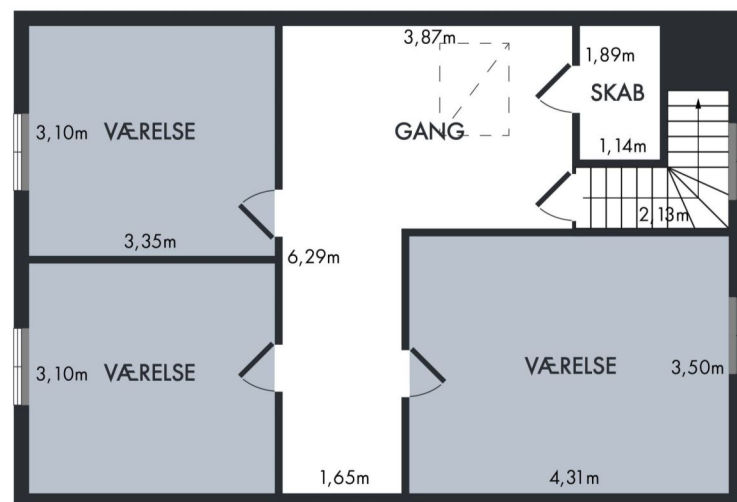
Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

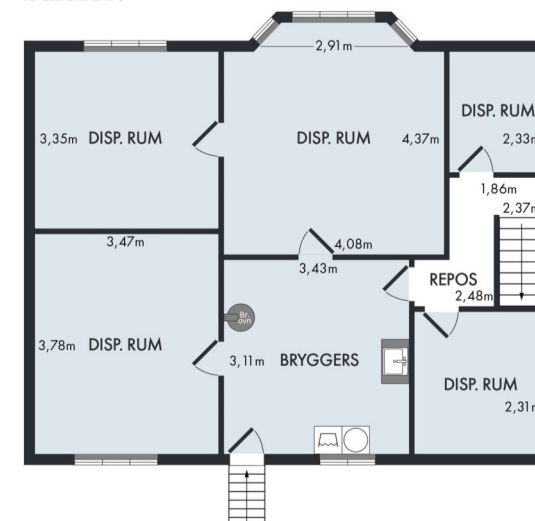
Dato: 01.01.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDERPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	10 y Tødsø By, Tødsø
BFE-nr.:	3440853
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	623.000 kr.
Grundværdi:	138.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	498.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	669 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Garage:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. 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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.050,00 m3 gas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloak: afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

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.

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.585	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.689	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.774	I alt	kr.	709.050
Skorstensfejning	kr.	728			
Rottebekæmpelse	kr.	27			
Ejerudgift i alt 1 år		15.803			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.784 md./ 45.408 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.063 md./ 36.752 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: 01.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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.



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.317

Dato: 01.01.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej