

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Pæn lys villa med fuld kælder og 2 udhuse

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, hænge 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

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Entre



Stue



Stue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Repos / gang



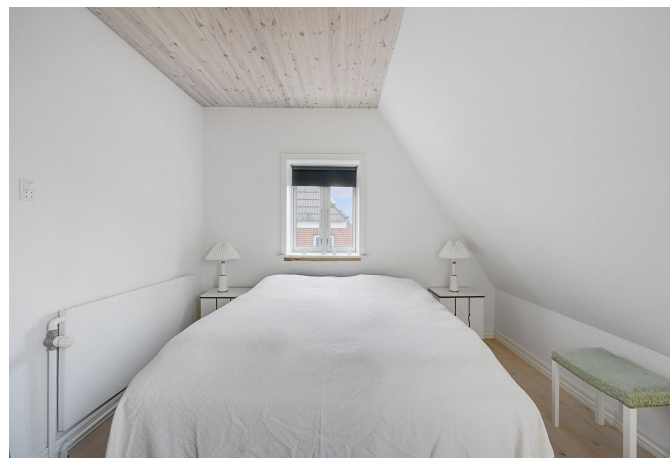
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Disponibelt rum



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Anja Hensberg

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

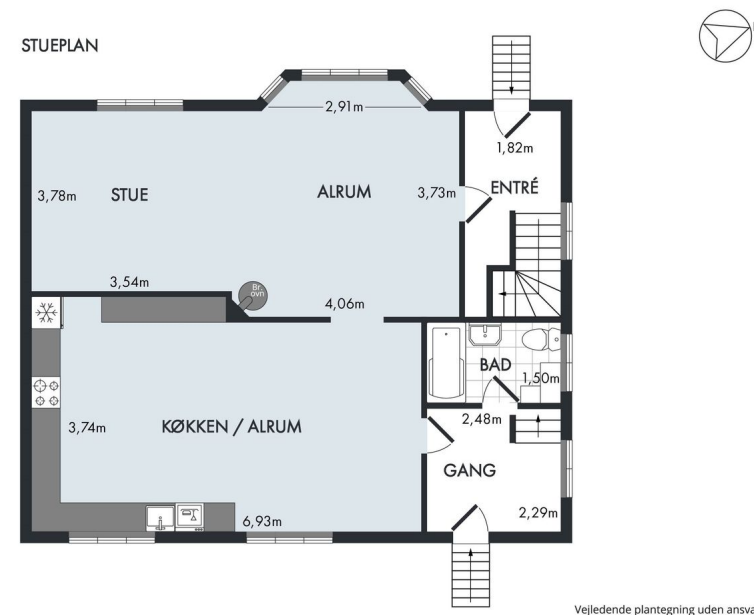
Adresse: Gammel Landevej 64, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026



Plantegning



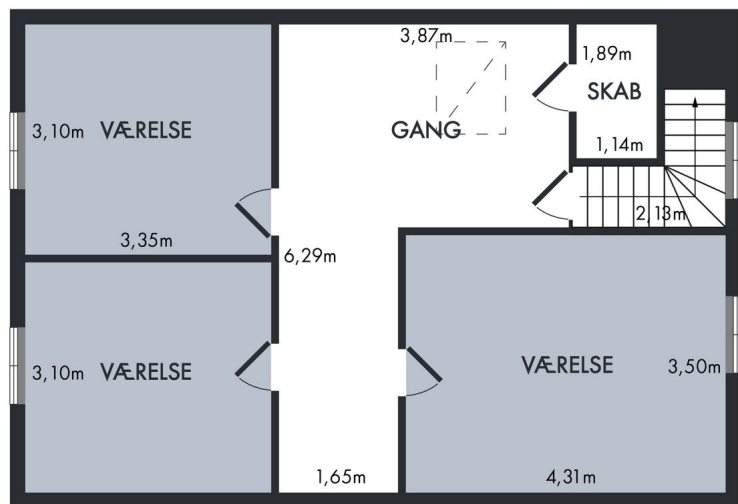
Plantegning

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026

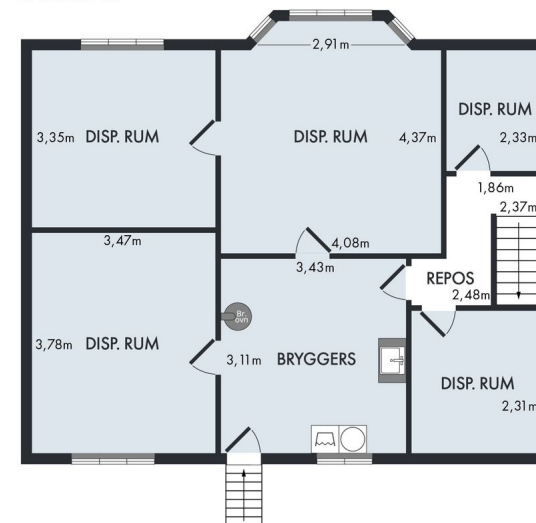
1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

KÆLDERPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	10y Tødsø By, Tødsø
BFE-nr.:	3440853
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1933

Arealer*

Grundareal:	669 m ²
Boligareal i alt:	130 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:

Servitutter

- Nr. 1: 06.06.1936 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 23.11.1983 - Lokalplan nr. 11.2, Se akt

Planer

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	623.000
Grundværdi:	138.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	498.400
Grundlag for grundskyld:	110.400

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.050 m³ gas

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D



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. 1.147

Dato: 22.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.542	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.689	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	728	I alt	kr.	709.050
Rottebekæmpelse	kr.	27	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.760		

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

Sagsnr.: GAMM64
Ejerudgift/md.: kr. 1.147

Dato: 22.01.2026

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: