

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: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Flot fritliggende og harmonisk landejendom med bl.a. mulighed for hundepension.

Velkommen til denne enestående fritliggende landejendom, der bl.a. byder på et boligareal på 218 kvadratmeter. Ejendommen er perfekt for dem, der drømmer om at kombinere landlig idyl med moderne bekvemmeligheder. Med sine rummelige udhuse på hele 348 m², som inkluderer garage, lade og stald, er der rig mulighed for at udfolde sig både privat og professionelt. I stalden er der indrettet hundebokse med tilhørende løbegårde.

Stuehuset fremstår flot og indbydende med sin lyse og venlige indretning. Her finder du seks værelser (tre på hver etage), samt et stort køkken-alrum og stue. Stort bryggers og to badeværelser – ideelt til den store familie eller dem, der elsker plads omkring sig. Fra villaen kan man nyde en skøn udsigt over det omkringliggende landskab. Boligen blev tilbygget i 1988, hvor også første sal blev etableret, hvilket giver en lys og rummelig bolig med plads og komfort. Der er elgulvvarme i det meste af stueetagen.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og præsenterer sig i god stand med harmoniske murstensfacader samt ensartede udhuse. Grunden strækker sig over mere end én hektar (10.362 m²) og byder på en velanlagt have med flere terrasser samt et stort græsareal velegnet til hobbydyr. Yderligere er der en husstands vindmølle på ejendommen, som giver bedre økonomi.

Beliggenheden er yderst attraktiv; ejendommen ligger kun få minutters kørsel fra skole- og børnepasningsmuligheder i nærheden af Nykøbing. Samtidig sikrer de private omgivelser i passende afstand fra offentlig vej roen fra en travl hverdag – her kan du virkelig nyde freden i dit eget lille paradis.

En super hyggelig og ordentlig landejendom, som er registreret med landbrugspligt, der dog kan ændres.

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: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Bryggers



Bryggers



Køkken

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Badeværelse



Værelse



Gang - 1. sal



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Gang - 1. sal



Soveværelse



Udsigt



Have



Ejendommen



Lade

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Stald - brugt til hundepension.



Værksted - hobbyrum



Ejendommen



Ejendommen



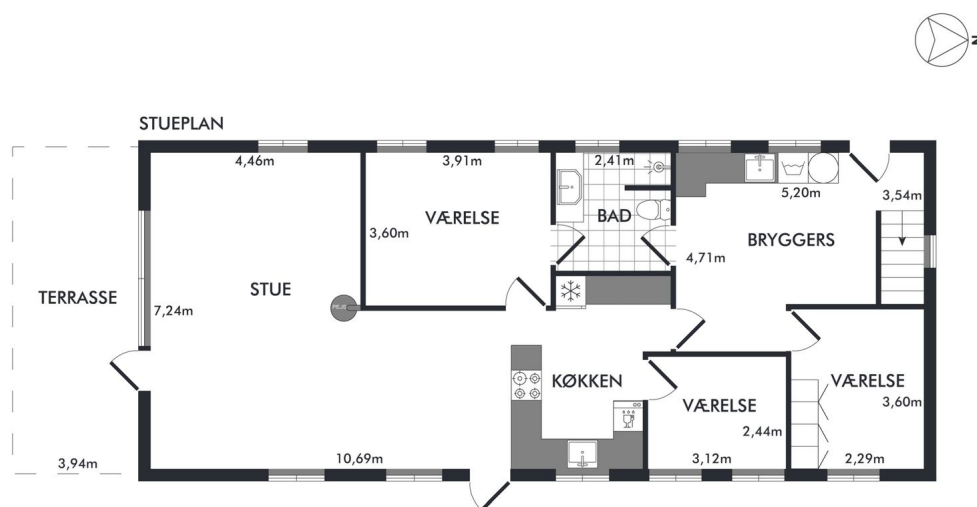
Anja Hensberg

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

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

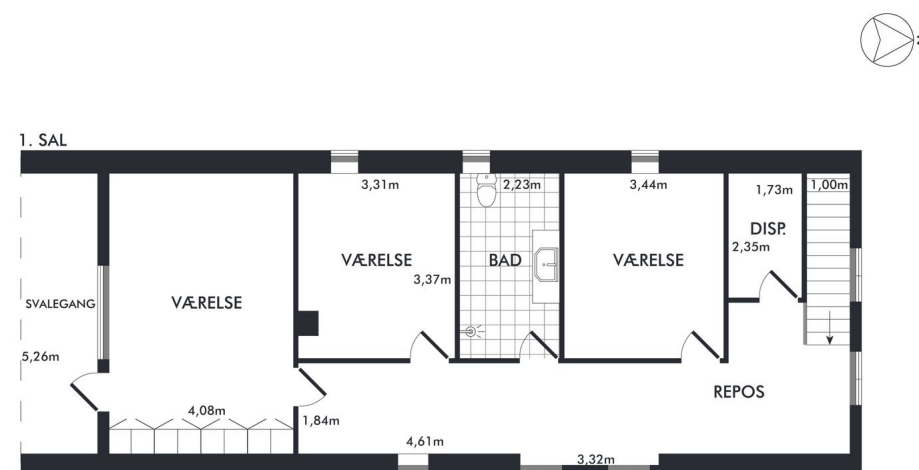
Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Anja Hensberg

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

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Fritidslandbrug - reg. landbrugsejendom
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 42a Tødsø By, Tødsø
BFE-nr.: 3441023
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1928/1988

Arealer*

Grundareal: 10.362 m²
Boligareal i alt: 218 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Udhus: 112 m²
Udhus: 200 m²
Garage: 36 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 2: 13.09.2011 - Deklaration om kloakanlæg

Planer

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.393.000
Grundværdi: 312.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.114.400
Grundlag for grundskyld: 249.600

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: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026

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: Landboforsikring inkl. indbo mv.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bygningen opvarmes med el. Der er monteret elradiatorer i alle opvarmede rum og elgulvvarme i det meste af stueetagen.

Brændeovn er forældet og skal udskiftes senest 1 år efter ejerskifte.

Udgifter til service mv. vedr. husstandsvindmølle er ikke medregnet i denne salgsopstilling. Der er lovpligtig service hvert andet år til kr. ca. 4.000.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.000 Forbrug: 20.649 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Overskud fra vindmølle kr. 2.500. Brændeovn indgår ikke i beregningen.
Sælgers samlet forbrug på el (varme og forbrug) er ca. kr. 25.000.

Ejendommen står registreret som landbrugsejendom med landbrugspligt - bopælspligt. Ejendommen kan skifte status til villa / nedlagt landejendom og dermed kan der udarbejdes rapporter og tilbydes ejerskifteforsikring. Såfremt køber ønsker det, er sælger indstillet på at tage landbrugspligten af ejendommen.

Ejendommen er registreret med tilladelse til hundepension.

Hustandsvindmølle: Thymøllen

ANLÆGSNR.: 1

Adresse:

Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M

Beliggende på matrikel: 42a

Bemærkninger:

Hustandsmølle - Thymøllen - 21 meter gittermast - totalhøjde 25 meter

Typegodkendelsenr.: SO-DV-11003

Klassifikation: Vindmølle

Etableringsår: 2012

Fabrikattype: Thymøllen

Højde: 25m

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.683	Kontantpris	kr. 1.870.000
Grundskyld	kr.	3.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.150
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr. 1.883.150
Skorstensfejning	kr.	1.089	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	122		
Husforsikring	kr.	13.330		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.072		

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: Vanggårdsvej 3, Tødsø, 7900 Nykøbing M
Kontantpris: kr. 1.870.000

Sagsnr.: VANG3
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 28.01.2026

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 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.

Gæld udenfor købesummen: