

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: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026



Murstensvilla med 3 værelser, stor stue og opvarmes med pillefyr.

Murstensvilla med et boligareal på 144 m² beliggende på rolig vej i Redsted nær bus og få km. til både børnepasning, skole, fritidsaktiviteter og dagligvareindkøb. I nærområdet er der bl.a. et større grønt område med god plads til leg.

Fra gårdsplads er der indgang til et stort bryggers / fyrrum med flisebelagt gulv. Her er pillefyr, grovvask og god plads til bl.a. hårde hvidevarer. Pillefyrets beholder står i garagen, så det er nemt at påfylde.

Fra bryggers kommer vi ind i boligen, som har følgende indretning: mellemgang med indgang til et godt værelse, og også med adgang til en bred fordelingsgang, hvorfra resten af villaens rum tilgås. Her er 2 gode værelser, entre med vindfang, et oprindeligt badeværelse med gulvvarme og badekar.

Hyggeligt køkken med spiseplads og lyst malet inventar. Køkken og stue deler væg, og dermed er her muligheden for at lave et meget stort fælles rum bestående af køkken, alrum og stue i et. Den store stue har et godt lysindfald, da der er store vinduer mod vest og også mod syd med udgang til en overdækket terrasse.

Grunden består af en gårdsplads med indkørsel til garagen. Foran villaen er en flisebelagt gang til villaens entre med videre gang om til terrassen. Yderligere er der få trin ned i vestvendt have, der er anlagt med bede, græsplæne og adskilt med hæk til vejen.

En solid murstensvilla fra 1968 i en hyggelig lille landsby med få km. til alt hvad familien har brug for i hverdagen.

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: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026



Have



Ejendommen



Bryggers / fyrrum



Bryggers / fyrrum



Fordelingsgang



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026



Badeværelse



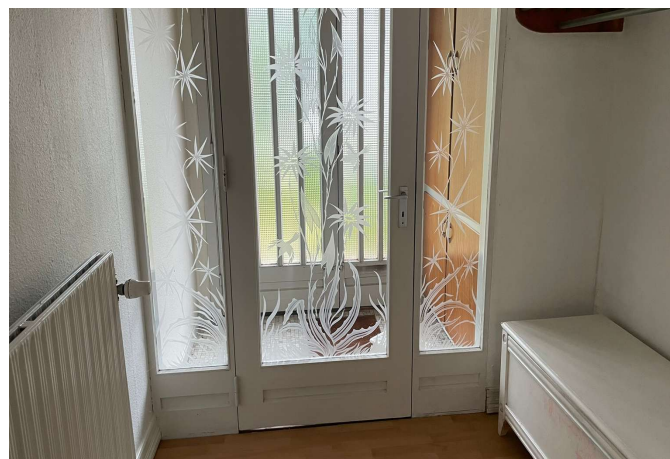
Værelse



Køkken



Køkken



Entre / vindfang



Stue



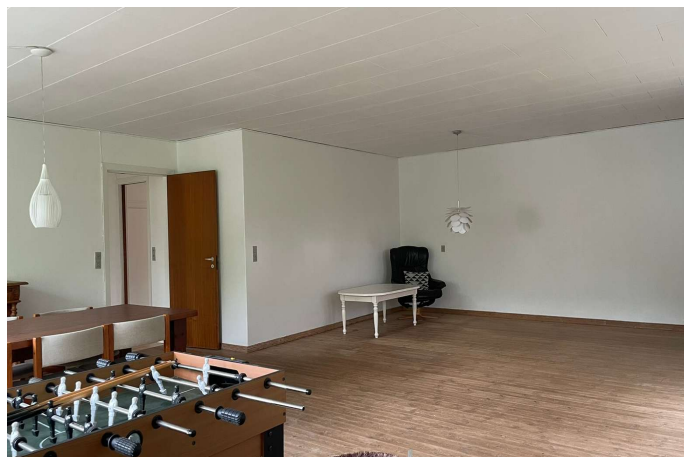
Anja Hensberg

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

Adresse: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026



Stue



Stue



Ejendommen



Adresse: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 23ap Redsted By, Redsted
BFE-nr.: 3445201
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 295.000
Grundværdi: 61.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 236.000
Grundlag for grundskyld: 48.800

Arealer**

Grundareal: 920 m²
Boligareal i alt: 144 m²

Øvrige arealer:
Garage: 31 m²
Carport: 21 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.04.1968 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 17.03.1980 - Lokalplan nr. 7.2

Planer

Kommuneplan 20.LB.07 - Landsby, Redsted
Lokalplan 7.2 - Redsted byområde

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.700 Forbrug: 6 tons træpiller + 692 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

6,3 t. træpiller = 17.700 kr. + 692 kWh = 1.000 kr.

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 salgssopstillingens 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 E

Adresse: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M			Sagsnr.: kasta4		Dato: 25.08.2026	
Kontantpris: kr. 390.000			Ejerudgift/md.: kr. 889			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>			
Ejendomsværdiskat	kr.	1.204	Kontantpris	kr.	390.000	
Grundskyld	kr.	747	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250	
Ejendomsforsikring	kr.	4.690	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000	
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	404.250	
Skorstensfejer	kr.	1.278	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.			
Rottebekæmpelse	kr.	155				
Ejerudgift i alt 1. år			kr.	10.663		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.174 md. / 26.093 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.732 md. / 20.778 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Kastaniebakken 4, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 390.000

Sagsnr.: kasta4
Ejerudgift/md.: kr. 889

Dato: 25.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 533.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen