

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: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026



God villa for dem, der ønsker at bo godt med skøn udsigt i et familievenligt område.

Velkommen til denne indbydende villa beliggende i landbyen Redsted. Denne ejendom, bygget i 1965, strækker sig over et boligareal på 122 kvadratmeter og fremstår i en særdeles god stand takket være løbende vedligeholdelse. Taget er nymalet i 2023, og der er indsat plastvinduer, som sikrer minimal vedligeholdelse.

Indenfor mødes du af en åben entre/gang, der leder videre til to værelser og et soveværelse, alle udstyret med praktiske skabe. Badeværelset blev renoveret i 2009 og fremstår pænt med alle nødvendige faciliteter. Det lyse køkken med plads til spisebord, tilbyder også muligheden for at åbne op til den store vinkelstue, hvilket vil skabe et åbent og sammenhængende opholdsområde perfekt til både hverdagens gøremål og hyggelige stunder med familie og ikke mindst en vidunderlig udsigt.

Stuen er udstyret med gulvvarme, ligesom badeværelset, hvilket sikrer komfort året rundt. Fra stuen er der direkte adgang til en sydvendt terrasse, hvor du kan nyde den betagende udsigt over de omkringliggende marker – et ideelt sted for afslapning eller sociale sammenkomster.

Ejendommen inkluderer også et funktionelt udhus med et stort bryggers og hobbyrum – perfekte rammer for kreative projekter eller ekstra opbevaring. Haven er velanlagt med gode læforhold, mens gårdspladsen giver rigelig plads til parkering.

Beliggenheden i Redsted by kombinerer roen fra landlige omgivelser med bekvemmeligheden af nærhed til Hvidbjerg og Vils – begge blot ca. fem kilometer væk – hvor du finder skolefaciliteter, børnepasningstilbud samt dagligvareindkøb.

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: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026



Udsigt fra stuen



Udsigt fra haven



Ejendommen



Entre / fordelingsgang



Entre / fordelingsgang



Værelse

Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026



Stue



Udsigt fra stue og terrasse



Stue



Stue



Stue



Disponibelt rum

Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

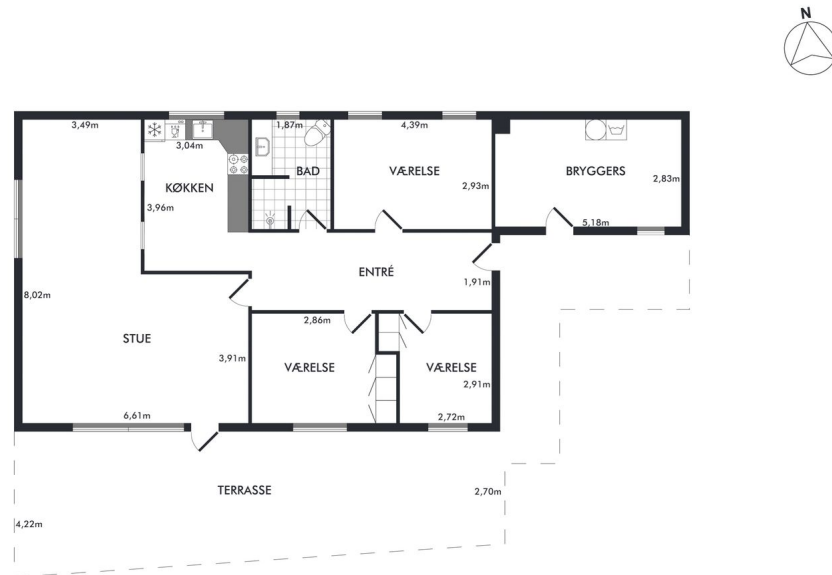


Ejendommen

Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	23ao Redsted By, Redsted
BFE-nr.:	3445200
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	241.000
Grundværdi:	82.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	192.800
Grundlag for grundskyld:	65.600

Arealer*

Grundareal:	895 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	16 m ²
Udhus:	16 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: 17.04.1964 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 23.06.1966 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 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):

Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

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:

Privat fælles vej:

Der findes ingen vejforening.

Vejen skal vedligeholdes dem, der bor og benytter vejen. Der foreligger
ingen dokumentation herfor.

Der er anslået et beløb på kr. 400 pr. år i ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.800 Forbrug: 16 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

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

Adresse: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	983
Grundskyld	kr.	1.004
Renovation	kr.	3.029
Rottebekæmpelse	kr.	69
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	400
Husforsikring	kr.	5.812

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	513.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 11.297

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: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 941

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 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: