

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

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 1.007

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

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



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. 1.007

Dato: 01.01.2026



Udsigt fra stuen



Udsigt fra haven



Ejendommen



Entre / fordelingsgang



Entre / fordelingsgang



Værelse



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. 1.007

Dato: 01.01.2026



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse



Køkken



Køkken



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. 1.007

Dato: 01.01.2026



Stue



Udsigt fra stue og terrasse



Stue



Stue



Stue



Disponibelt rum



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. 1.007

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



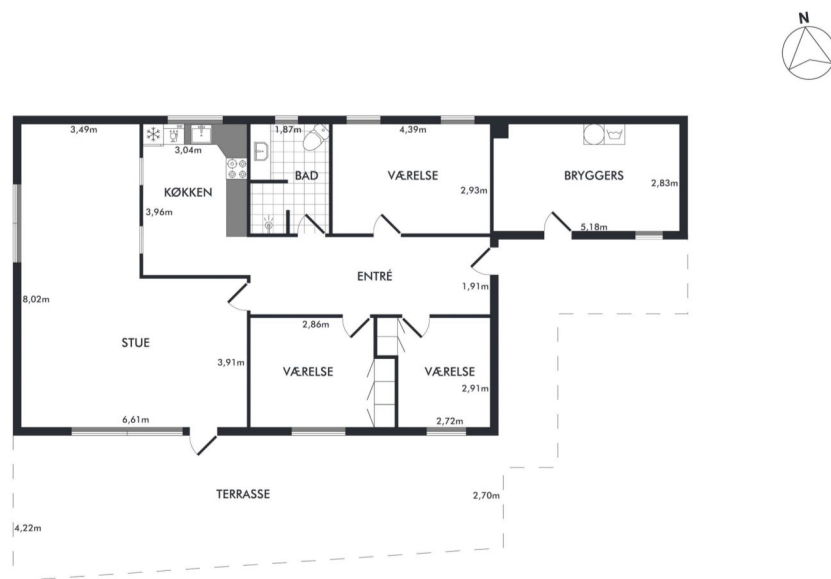
Anja Hensberg

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. 1.007

Dato: 01.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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. 1.007

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	23 ao Redsted By, Redsted
BFE-nr.:	3445200
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat / fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965

Arealer*

Grundareal:	895 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
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:

Nr. 1 lyst d. 17.04.1964 lbnr. 1654-72 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:

72_P_539

Nr. 2 lyst d. 23.06.1966 lbnr. 2678-72 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Nr. 3 lyst d. 17.03.1980 lbnr. 2588-72 Tillægstekst Lokalplan nr. 7.2 Filnavn: 72_N_7

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.



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. 1.007

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:

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: 16,44 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Energimærkning: Energimærke C.

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

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 1.007

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.774	Kontantpris/udbetaling	kr.	500.000
Grundskyld	kr.	1.004	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.812	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	513.850
Rottebekæmpelse	kr.	69			
Vedligeholdelse af vej anslået	kr.	400			
Ejerudgift i alt 1 år		12.087			

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 2.746 md./ 32.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.221 md./ 26.658 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: Hybenvej 2, Redsted, 7970 Redsted M
Kontantpris: kr. 500.000

Sagsnr.: HYBE2
Ejerudgift/md.: kr. 1.007

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