

## 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: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025



### Beskrivelse:

#### Landidyl til helårs- eller fritidsbolig på naturgrund med sø.

Huset og grunden for enden af en markvej på Sydvestmors er en idyllisk oase med rigt fugleliv og egen sø. Huset er en flere gange renoveret landejendom fra 1929, og det meste af grunden på 6.700 kvadratmeter henligger som naturgrund. Den ideelle ramme om et familieliv med børn, hunde og lyst til udendørs aktiviteter.

Den hvidmalede landejendom har - fordelt på to etager - to soveværelser, et gæstekammer, stor stue med brændeovn, tv-stue med brændeovn og spisesstue i forbindelse med et moderne indrettet køkken med opvaskemaskine, vaskemaskine og gaskomfur med elovn. Desuden er der et næsten nyt udhus, hvor der er indlagt el, med værksted og hobbyrum til de nødvendige havemaskiner.

Grunden har en højdeforskel på næsten 8 meter, så man ved søbredden i bunden af den gamle smeltevandsdal føler sig langt ude i vildmarken.

Sangen fra mange fuglearter og harer, der strejfer rundt om huset, bidrager også til den romantiske naturfølelse. Både ved søen og højere oppe på grunden er der anlagt små og store siddepladser, hvor man kan spise ude i læ for vestenvinden.

Drømmer man om ro og sikkerhed for sine legende børn, finder man ikke bedre beliggenhed. Huset ligger ensomt omgivet af marker og to andre naturgrunde uden menneskelig aktivitet. Samtidig er man nær ved landsbyen Redsted, som man har udsigt til, og kun få kilometer til skoler og supermarkeder.

De nuværende ejere forlader efter 52 år på grund af alder efter ejendommen med stort vemod.

### 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, finansiell 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: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025



Grund



Grund



Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken





Anja Hensberg

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

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025



Værelse



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue





Anja Hensberg

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

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025



Badeværelse



Entre



Stue 1. sal.



Stue 1. sal.



Værelse



Værelse





Anja Hensberg

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

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

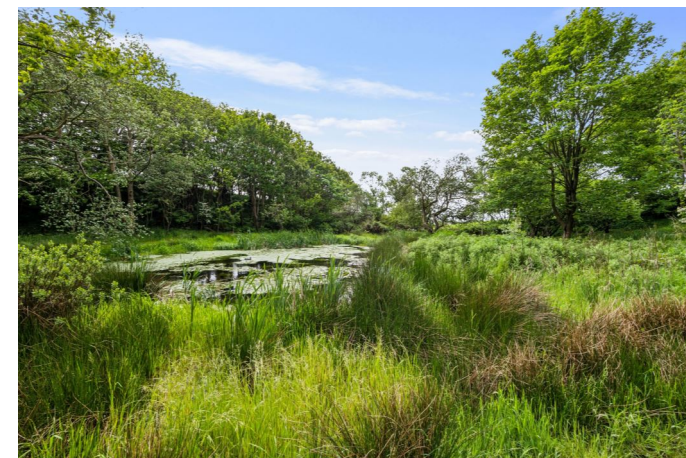
Dato: 02.06.2025



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have



Ejendommen



Område



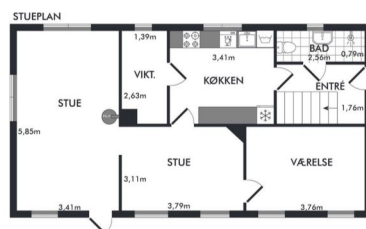
Anja Hensberg

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

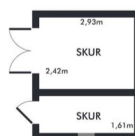
Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025

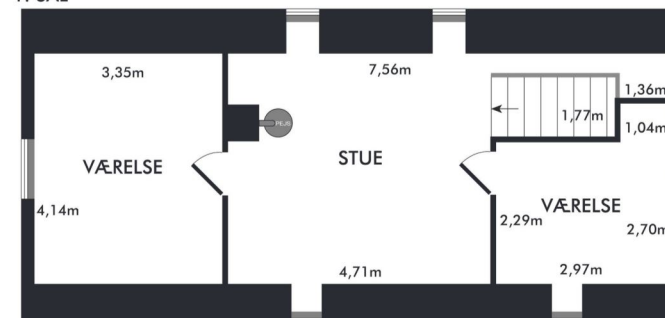


1,20m



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025







Anja Hensberg

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

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 11 i Redsted By, Redsted  
BFE-nr.: 3445106  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / fælles  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeanstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1929

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 213.000 kr.  
Grundværdi: 134.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 170.400 kr.  
Grundlag for grundskyld:

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

Grundareal udgør: 6.670 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 70 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 40 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen kan både benyttes til helårs- og fritidsbrug.

**Grundejerforening:** Nej

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Gaskomfur med el ovn, 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: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025

#### 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:

Det lille udhus er ikke BBR reg.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.100                      Forbrug: 14.877,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til opvarmning 19.500 kr. + Brænde 1.600 kr.

14.877 kWh el + 1,3 rummeter brænde.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025

| Ejerudgift 1. år:          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|----------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 869    | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 485.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 1.640  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.500   |
| Renovation                 | kr. | 3.029  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 4.850   |
| Skorstensfejning           | kr. | 669    | I alt                            | kr. | 497.350 |
| Rottebekæmpelse            | kr. | 52     |                                  |     |         |
| Husforsikring (fritidshus) | kr. | 4.547  |                                  |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år      |     | 10.806 |                                  |     |         |

#### 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 2.728 md./ 32.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.166 md./ 25.998 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 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: 02.06.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>





Anja Hensberg

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

Adresse: Sandvej 17, Redsted, 7970 Redsted M  
Kontantpris: kr. 485.000

Sagsnr.: SAND17  
Ejerudgift/md.: kr. 901

Dato: 02.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |