

## Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 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: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



### Beskrivelse:

- Liebhaveri
- Fantastisk fjordudsigt
- Storslået byggeri i sin hel egen stil
- Udpræget kvalitet
- 249 m2 bolig - 167 m2 underetage og 82 m2 garage
- Unik ejendom med mange detaljer
- Super hyggelig og velanlagt stor grund
- Få meter fra strand - fjord og den hyggelige Sillerslev Havn.
- En ener, der skal opleves.

### 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: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024

Liebhabereri med fri udsigt over Limfjorden

Det er de helt store wauw-fornemmelser, der lokker jer ud til Havnevej 78 ved Sillerslev Havn og Strand. Dette udprægede liebhaveri kan både være jeres nye helårs- eller fritidsbolig – hvorom alting er, præsenteres I for en meget speciel sag med helt unikke detaljer og en fuldstændigt forrygende udsigt!

Opmærksomheden falder på en ejendom, der blev opført i 2002, og som senere er tilbygget i 2012 med yderligere 2 garager. Den er bygget i de fineste materialer, bl.a. med glaserede tegl – den er tilmed opført med et tårn. 'Udpræget kvalitet' må siges at være det helt store nøgleord for denne ganske særlige base.

Hvor mange ejendomme kan bryste sig af at byde én velkommen med en guldbelagt kuppel? Dén ligger i husets hjerte – sikke en gæstmild modtagelse! Stueetagen disponerer ydermere over et stort køkken-alrum i åben forbindelse med opholdsstuen, et bryggers, et gæstetoilet og to værelser. Det ene kan man kalde for et master bedroom, for det har både eget badeværelse med dobbeltvask og afsæt til husets store altan.

Den store, høje og ikke mindst lysfyldte underetage giver jer en ekstra lejlighed, der med fordel kan indtages af enten teenageren, overnattende gæster eller noget ganske tredje, mens der også bliver rig plads til eksempelvis træningsrummet eller gildesalen hernede. Som en fin sløjfe på de indre rammer afsluttes den gennemførte boligoplevelse med en virkelig flot vinkælder. Energimærke C - den primære opvarmning er gulvvarme.

Fra billedskabende, mosaikbelagte flisegulve, hvælvede lofter og en billedskøn udsigt over Limfjorden skal I ud i solen. Den flotte ejendom står på en stor og fin grund, der skråner ned mod vandet. Den brede indkørsel giver rigelig plads til gæsters biler, og derudover kan I parkere bilerne trygt og tørt i én af de tre integrerede garager med porte – følgerigt får I god plads til hobbylivet. Og så er der naturligvis det solrige udeliv! Den lukkede have lokker ud i godt vejr med røde roser, en grøn græsplæne, og særligt fra den sydvestvendte altan kan I lade jer betage af udsigten: Følg morgenrøden fra øst, se masterne skulpe roligt nede ved havnen, og nyd tilværelsen, vinkælderens flasker og middagen i fulde drag lige, indtil solen siger "godnat" i vest.

Er I både til sommerdyp og vinterbadning? Nærmere bliver det ikke, for Limfjorden ligger få meter herfra. Havnen i sig selv osrer af hygge med sin maritime atmosfære, og det er et fristed for såvel turister som lokale – måske skal I have jeres egen båd til at ligge og skulpe her? Lige ved siden af har I den varmt anbefalede badestrand, som har Det Blå Flag og i det hele taget rigtig gode faciliteter. Alt det her i et velfungerende lokalsamfund og i et naturskønt område på det sydlige Mors.

En ener som denne skal opleves. Kunne vi friste med en personlig fremvisning?





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



Terrasse



Ejendommen



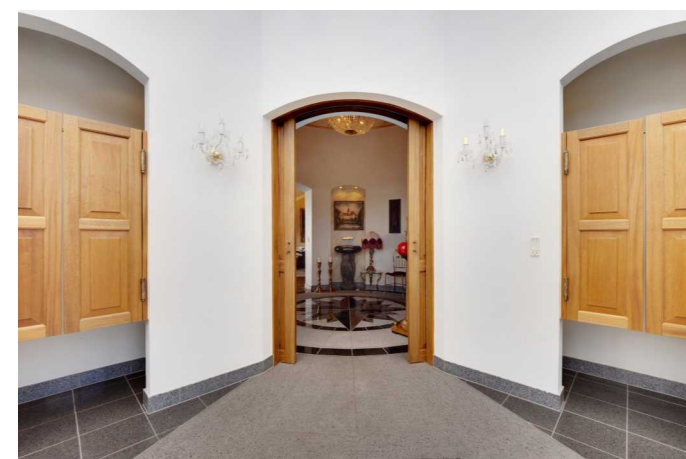
Ejendommen



Ejendommen



Indgang / vindfang



Indgang / vindfang





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



Hall



Hall



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



Køkken-almrum



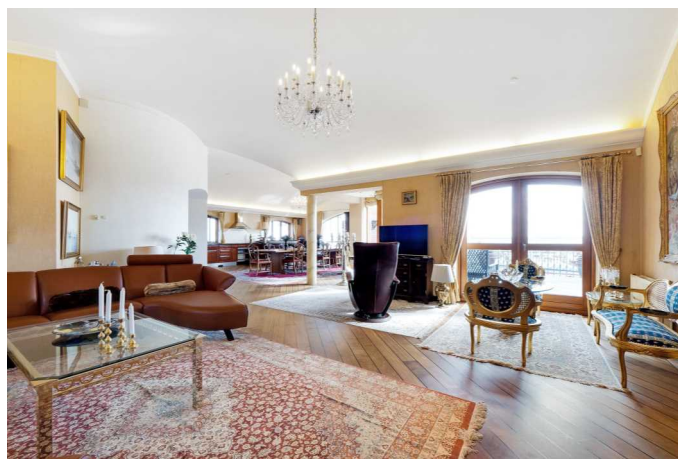
Køkken-almrum



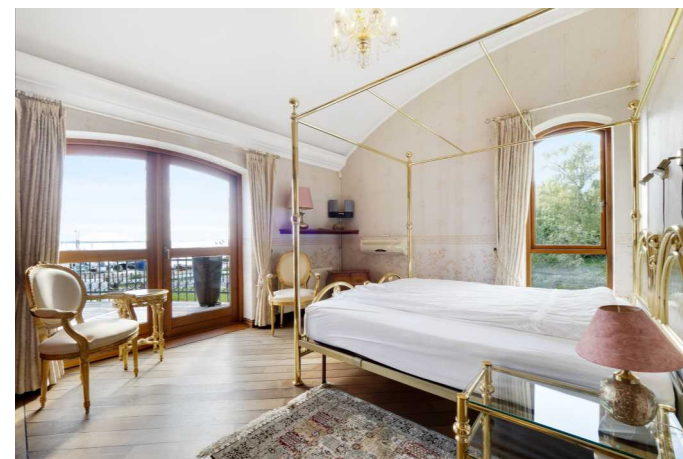
Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

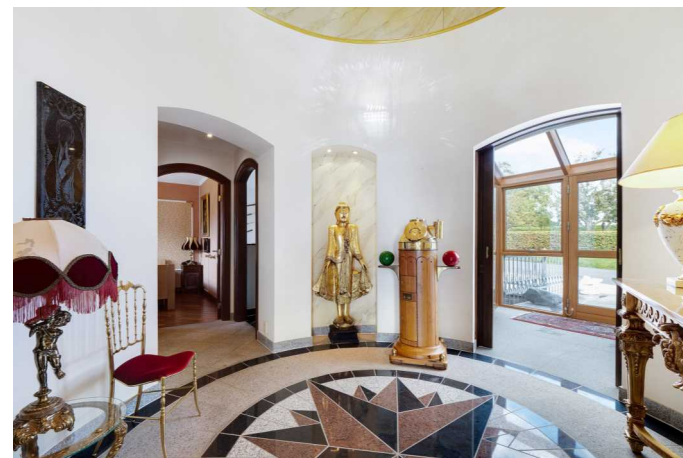
Dato: 04.05.2024



Badeværelse



Badeværelse



Hall



Gæstetoilet



Værelse



Bryggers



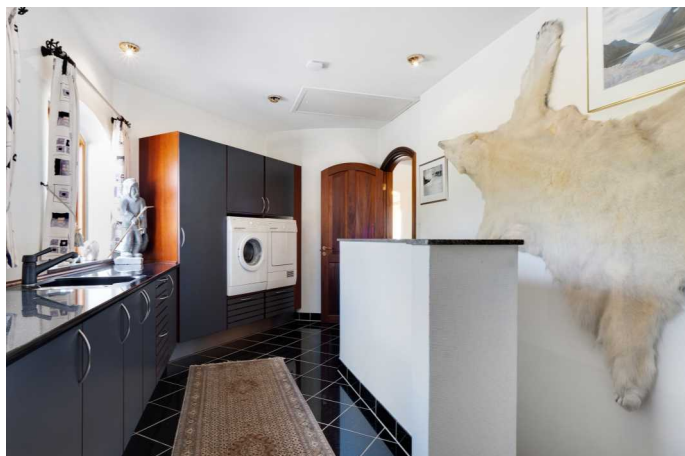
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

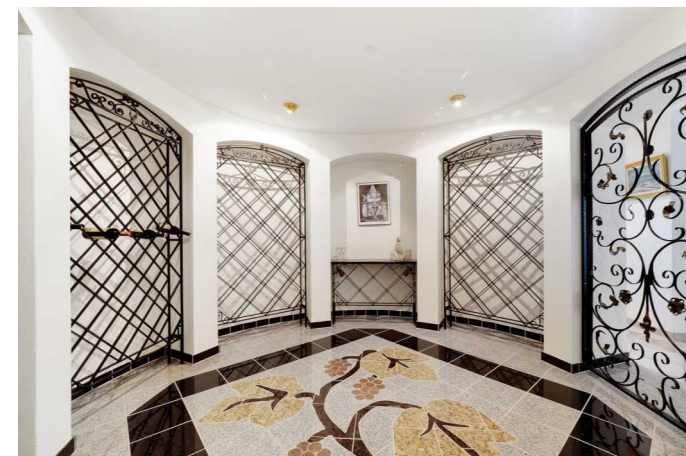
Dato: 04.05.2024



Bryggers



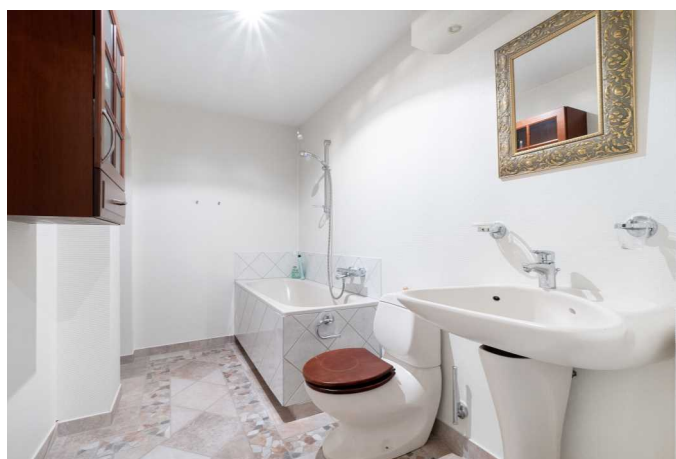
Fordelingsgang / kælder



Vinkælder



Kontor / disp. rum



Badeværelse - underetage



Værelse underetage





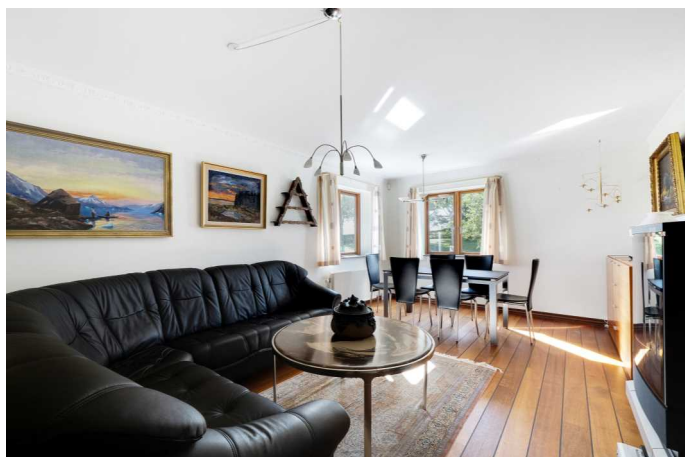
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

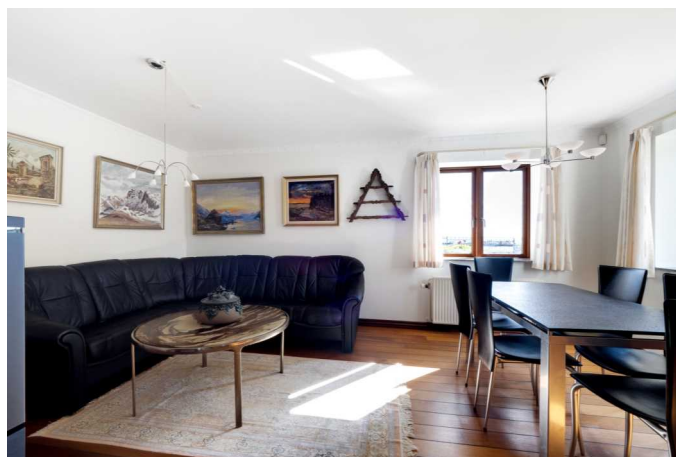
Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

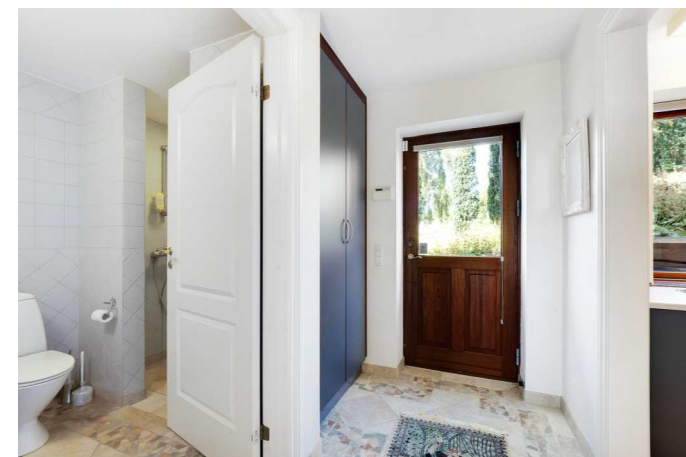
Dato: 04.05.2024



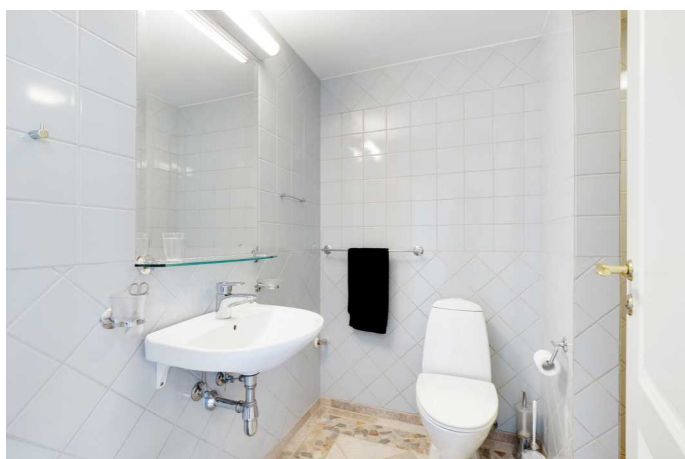
Stue - underetage



Stue - underetage



entre - underetage



Badeværelse - underetage



Køkken - underetage



Terrasse





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



Ejendommen



Ejendommen

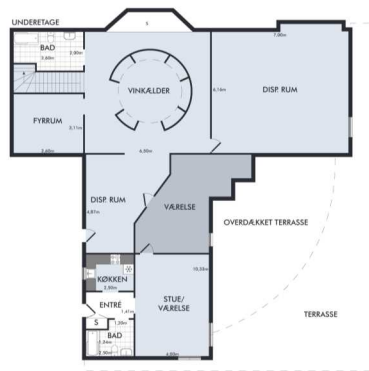


Ejendommen

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar





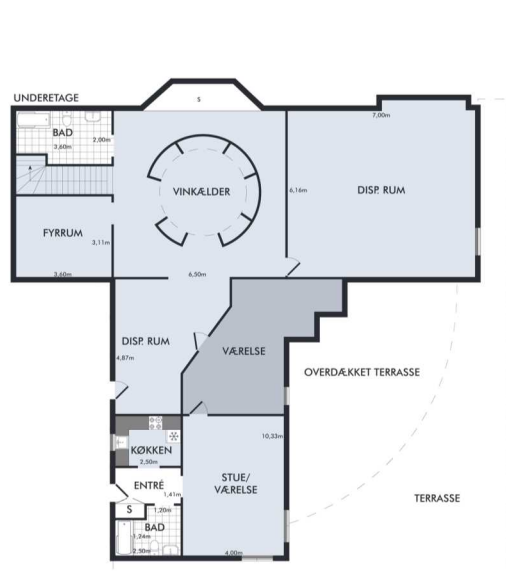
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 5 d Sillerslev By, Ø. Assels  
BFE-nr.: 8283102  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Vandforsyning: Sillerslev Vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefy  
Opført/ombygget år: 2002/2012

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

Grundareal udgør: 1.989 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 290 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 82 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 208 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 249 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 0 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Nr. 1 lyst d. 16.08.1940 Dok om byggelinier mv.  
Nr. 2 lyst d. 23.03.2001 Lokalplan nr 23.3, Vedr. 1 b.

**Grundejerforening:** Nej

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

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 3.084.000 kr.  
Grundværdi: 374.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.467.200 kr.  
Grundlag for grundskyld:

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

#### Tilbehør:

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

Køkken: Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Bryggers: keramisk komfur

Køkken underetage: keramisk komfur og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024

#### 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:

Isbjørn i haven medfølger ikke.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.000 Forbrug: 3.032,00 L olie  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - oliefy  
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.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.583	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.780.000
Grundskyld	kr.	2.777	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	6.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.550
Renovation	kr.	2.853	I alt	kr.	4.821.550
Skorstensfejning	kr.	908			
Rottebekæmpelse	kr.	65			
Ejerudgift i alt 1 år		25.785			

#### 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/nettoydelser 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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.305 md./ 327.662 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.644 md./ 259.732 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: 04.05.2024  
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/landingside>





Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Havnevej 78, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 4.780.000

Sagsnr.: HAVN78  
Ejerudgift/md.: kr. 2.149

Dato: 04.05.2024

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