

## 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: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



På den sydlige del af Mors i et skønt sommerhusområde ud til Limfjorden ligger dette fine fritidshus på en naturskøn stor grund med ca. 100 meter til strand og fjord. Et gedigent Skanlux sommerhus, der er opført i 2022 på 77 m<sup>2</sup> + hems og 19 m<sup>2</sup> overdækket terrasse.

Huset fremstår i en god kvalitet med bl.a. loft i kip og en fin indretning: lys og imødekommende entre med skabe, hvorfra der er indgang til et flot badeværelse med gulvvarme, bruseniche, flot interiør og vaskesøjle. Fra entre kommer vi ind i husets hjerte, som er et stort lyst og rummeligt fællesrum i en kombination af flot køkken og en dejlig lys stue med stort glasparti og udgang til sydvendt overdækket terrasse. Stuen er både rummelig og hyggelig med god plads til spise- og hyggeafdeling, hvor fritiden kan nydes ved brændeovn og denne skønne udsigt. Yderligere er der 2 gode værelser og et åbent værelse fra stue med mulighed for at indsætte en dør.

Køkken- / bad inventar og faste skabe er fra Svane køkken. Alt løsøre (-tv) er købt fra nyt i forbindelse med ibrugtagning i november 2022.

Stor og idyllisk naturgrund på 5.965 m<sup>2</sup> med miniskov, og stort græsområde med god plads til div. udendørsaktiviteter. Huset har kun været brug få uger hvert år og ligger under 100 meter fra strand og fjord, hvor der også er badebro.

Et nærmest nyt fritidshus beliggende i et dejligt sommerhusområde med et rigt dyreliv, fjord, strand, stor sø og masser af natur. Der er ca. 5 km ned til Sillerslev Havn, som os er af hygge i en sammenblanding af lokale og turister. Her er der både spisested, god strand og mulighed for at have en båd liggende.

### 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: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



Strand og fjord - 100 m fra fritidshuset



Set fra indkørsel



Ejendommen



Ejendommen



Entre



Badeværelse



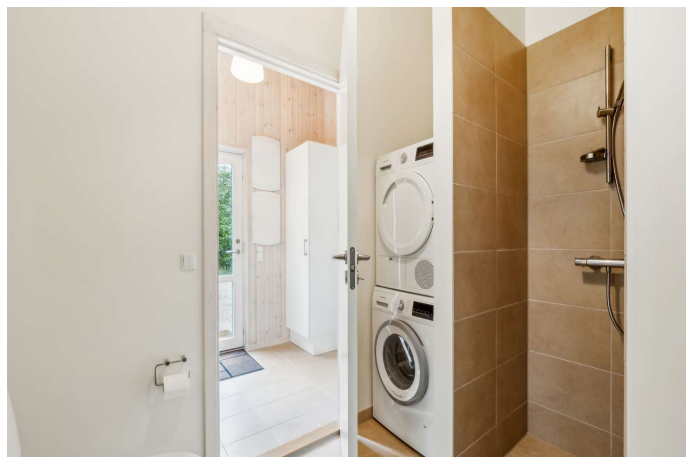
Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



Badeværelse



Entre



Køkken



Køkken



Stue

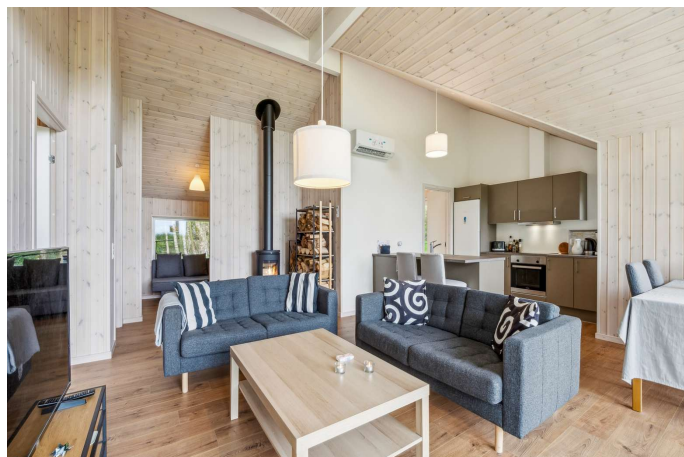


Stue

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
 Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



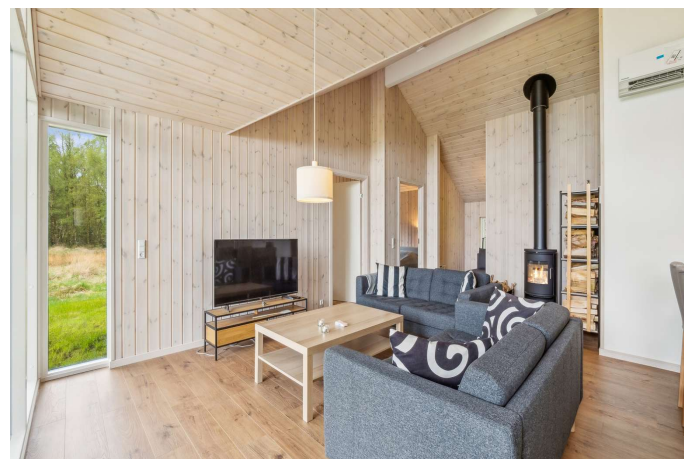
Stue



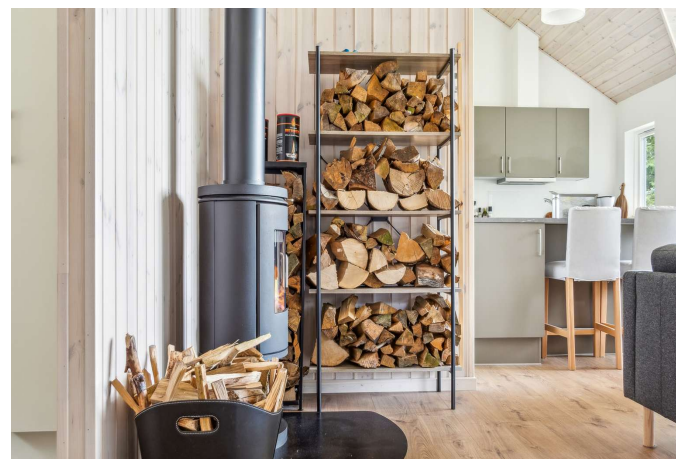
Stue



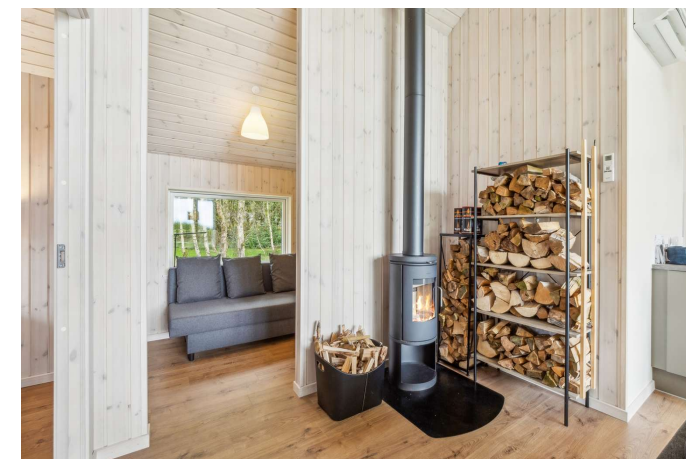
Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
 Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



Værelse (åben)



Værelse 1



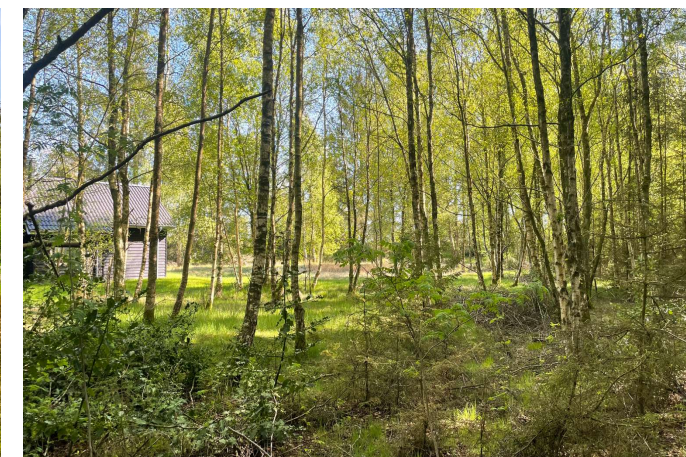
Værelse 2



Ejendommen



Ejendommen



Grund

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
 Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Strand og fjord - 100 m fra fritidshuset



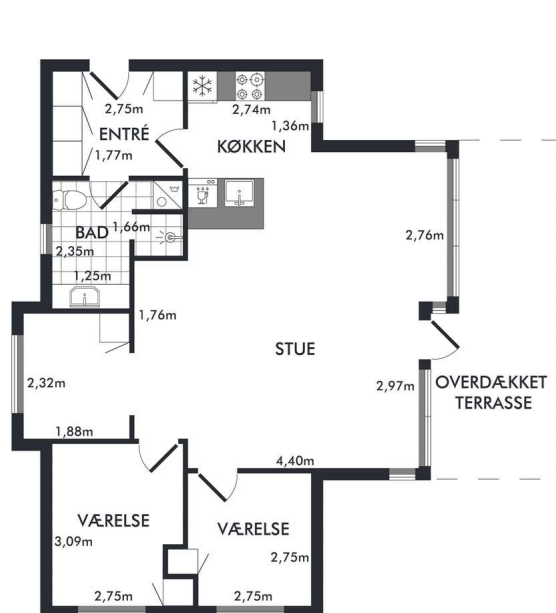
Strand og fjord - 100 m fra fritidshuset



Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

## Plantegning



Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbrug  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: 2q Sillerslev By, Ø. Assels  
BFE-nr.: 3447104  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.341.000  
Grundværdi: 326.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.072.800  
Grundlag for grundskyld: 260.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 5.965 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 77 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 28.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 18.12.1967 - anm hæftelser Dok om vandværk mv, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 4: 15.11.2023 - Vedtægt for Sillerslevøre Landvindingslag

**Planer**

Kommuneplan 19.S.09 - Sillerslev Øre sommerhusområde  
Lokalplan 23 - Sommerhusområde ved Gl. Færgevej i Sillerslev

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Private ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026

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:

Der er 10 års garanti på huset.

Et års gennemgang er foretaget uden bemærkninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.471	Kontantpris	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	3.990	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	2.622	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.250
Skorstensfejning	kr.	703	I alt	kr.	1.467.800
Grundejerforening	kr.	300			
Sillerslev-Ørding Kær Landv. L.	kr.	5.288	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.		
Vejbidrag	kr.	200			
Tanktømning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	101			
Husforsikring	kr.	3.076			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.352			

**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: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: KAMP3  
Ejerudgift/md.: kr. 1.863

Dato: 08.04.2026

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: