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

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: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000
Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055
Dato: 13.11.2026



Lys og indflytningsklar villa med udestue - Energimærke B - lavt på varmeforbrug

På en rolig villavej i Ø. Assels venter denne lyse, indflytningsklare murstensvilla på 140 m². Huset er opført i 1974 og fik en større renovering i 2021, hvor store dele af boligen blev opdateret med lofter, gulve, vægge og inventar. Her får I en velindrettet bolig i god stand med en værelsesafdeling. Yderligere er tag på garage og overdækket terrasse udskiftet i 2026.

Det praktiske bryggers byder velkommen i en lys stil, og køkkenet fra 2021 har plads til spisebordet. Ønsker I et mere åbent opholdsmiljø, kan køkkenet åbnes mod den store stue, hvorfra der er adgang til den dejlige udestue, som forlænger sæsonen og giver adgang til både den overdækkede terrasse og haven. En skøn løsning, hvor hverdagen let kan flytte mellem inde og ude.

Entré og mellemgang forbinder boligens rum, og værelsesafdelingen rummer et rummeligt soveværelse med skabe samt to gode værelser. Det oprindelige badeværelse har gulvvarme, bruseniche og badekar samt interiør fra 2021. Træ/alu-vinduerne er ligeledes fra 2021, og en luft til vand-varmepumpe fra samme år bidrager til energimærke B og et udregnet årligt varmeforbrug på 7.200 kr.

Grunden er på 1.086 m² med forhave, flisebelagt parkering og en dejlig sydvendt have med terrasse, græsplæne og beplantning. Rummelig garage med adgang til et stort, fint hobbyrum med mange muligheder, hvad enten I drømmer om kreative projekter eller plads til fritidsinteresser.

I bor i gåafstand til dagligvareindkøb, bus og fritidsaktiviteter, så hverdagens gøremål er tæt på. Samtidig er der kun få kilometer til stranden og Limfjorden og cirka fem kilometer til Sillerslev Havn. Her er både landsbyro, fællesskab og fjordliv inden for rækkevidde. En dejlig base for både familieliv og afslappende stunder i et trygt lokalsamfund.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026



Ejendommen



Bryggers



Køkken



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026



Stue



Udestue



Udestue



Entre



Gang



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026



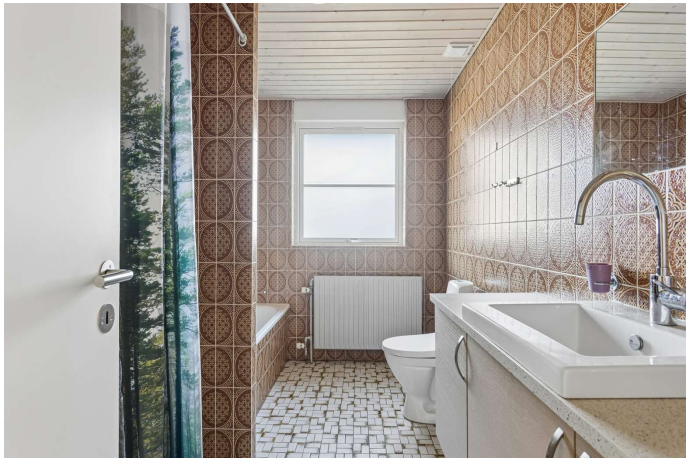
Værelse



Værelse



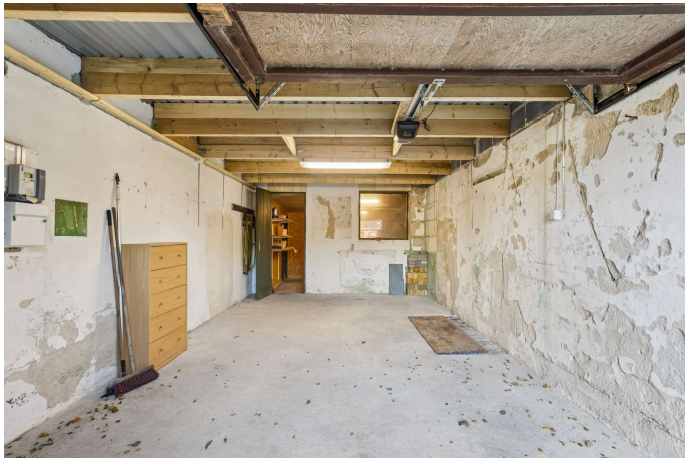
Værelse



Badeværelse



Ejendommen



Garage

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026



Hobbyrum



Ejendommen

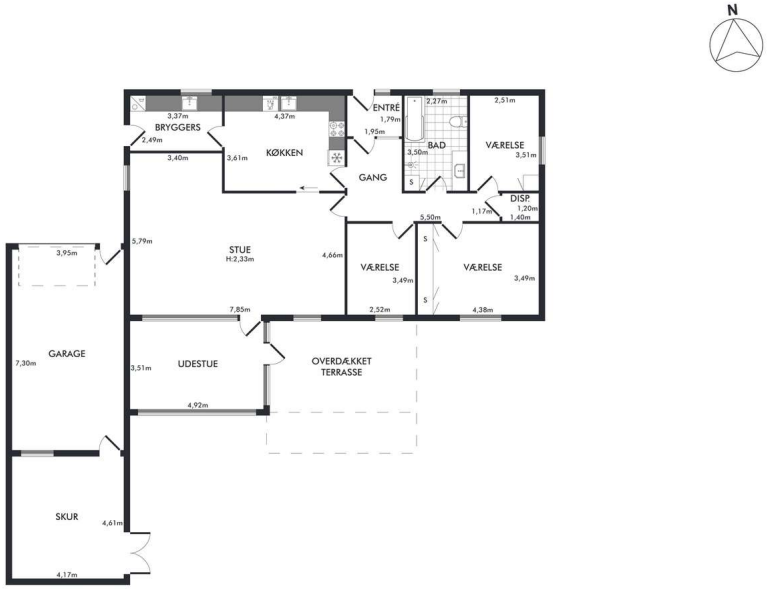
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse og flexbolig
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	24n Ø. Assels By, Ø. Assels
BFE-nr.:	3447711
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	336.000
Grundværdi:	101.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	268.800
Grundlag for grundskyld:	80.800

Arealer**

Grundareal:	1.086 m^2
Boligareal i alt:	140 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	19 m^2
Garage:	36 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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
Ingen

Planer
Kommuneplan 14.B.01 - Øster Assels, boligområde
Lokalplan 14.7 - Ø. Assels

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

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 4.761 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Dødsbo
Ejendommen handles som et dødsbo med ansvarsfraskrivelse.
Der vil blive udarbejdet tilstands- og elrpport ved interesse.

BBR.
Overdækket terrasse er ikke BBR registreret.
Det overtages som værende af køber.

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

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: idrts4
Ejerudgift/md.: kr. 1.055

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.371
Grundskyld	kr.	1.236
Ejendomsforsikring	kr.	6.111
Renovation	kr.	2.590
Rottebekæmpelse	kr.	154
Omkostning til service på varmepumpe - anslået	kr.	1.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.662

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	425.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	439.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.

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 2.438 md. / 29.258 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.942 md. / 23.301 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Idrætsvej 4, Øster Assels, 7990 Øster Assels Kontantpris: kr. 425.000	Sagsnr.: idrts4 Ejerudgift/md.: kr. 1.055	Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen