

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: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026



Fjordudsigt, charme og rummelighed i skøn villa nær Sillerslev Havn

Attraktiv til både helårs- og fritidsbrug.

Velkommen til en indbydende villa med en enestående beliggenhed og en betagende udsigt over Limfjorden. Her får du 182 veldisponerede boligkvadrater fordelt på to plan, opført i 2005 på den oprindelige sokkel og løbende vedligeholdt, så hjemmet i dag fremstår i rigtig god stand.

Ejendommen rummer hele 5 værelser, 2 badeværelser og 2 fællesrum, hvilket giver en bolig med både god plads til familien og fleksible indretningsmuligheder. Der er gulvvarme i hele underetagen.

I stueplan mødes du af en lys entré og et praktisk bryggers, inden boligen åbner sig mod et stort og lyst alrum med skøn fjordudsigt og direkte udgang til det sydvendte terrasse miljø. Her er der plads til både hverdag og gæster, og fra alrummet er der åben forbindelse til et dejligt køkken, som skaber en naturlig sammenhæng i hjemmets samlingspunkt. Stueetagen byder desuden på en hyggelig udestue, 2 gode værelser samt et skønt badeværelse med både spa og bruser, der inviterer til afslapning og velvære.

På 1. salen fortsætter den charmerende stemning med loft til kip, et lyst og luftigt udtryk samt en fantastisk udsigt over fjorden. Her finder du en lidt unik forstue, 2 rummelige værelser og endnu et badeværelse, som tilsammen skaber en oplagt afdeling til både børn, gæster eller hjemmearbejde.

Forsættes næste side

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: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026

Boligen suppleres af garage og skur, så der er fine rammer til både opbevaring og praktiske behov.

Udenfor venter en dejlig have, hvor grunden åbner sig ud mod Limfjorden. Den store terrasse er et naturligt samlingssted i sommerhalvåret og har desuden en skøn overdækket del, så udelivet kan nydes i længere tid på sæsonen. Beliggenheden er helt særlig med Sillerslev Havn lige rundt om hjørnet, hvor strand, fjord, havnemiljø og caféstemning går hånd i hånd, og hvor der også er mulighed for at have båd liggende.

Her får du en bolig, der forener udsigt, atmosfære og hverdagskomfort på smukkeste vis til både helårs- og fritidsbrug.



Anja Hensberg

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

Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken



Alrum



Udestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026



Alrum



Alrum



Alrum



Værelse



Badeværelse

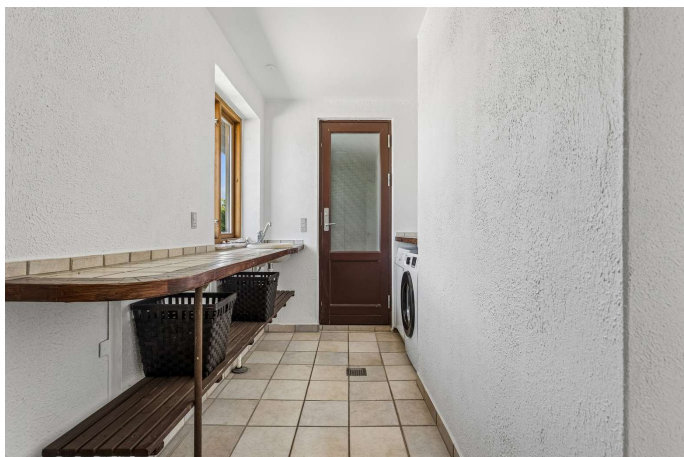


Værelse

Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
 Ejerudgift/md.: kr. 1.236

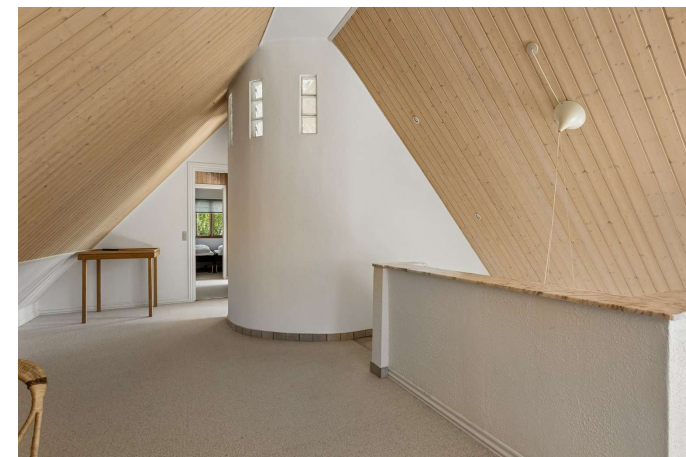
Dato: 02.07.2026



Bryggers



Alrum



Værelse



Badeværelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026



Værelse



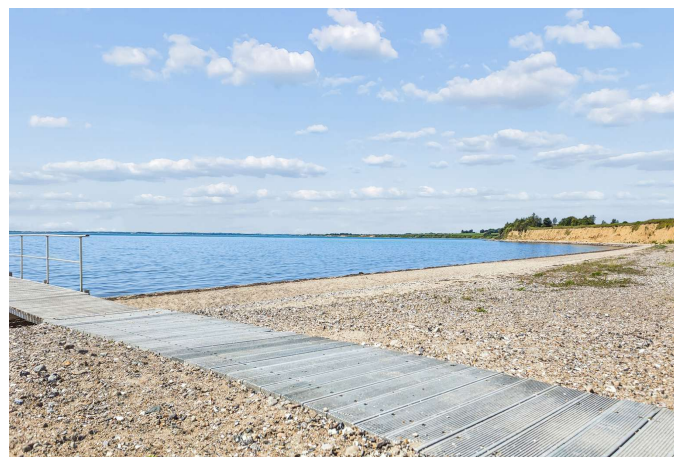
Terrasse



Overdækket terrasse



Ejendommen



Sillerslev strand - nær området



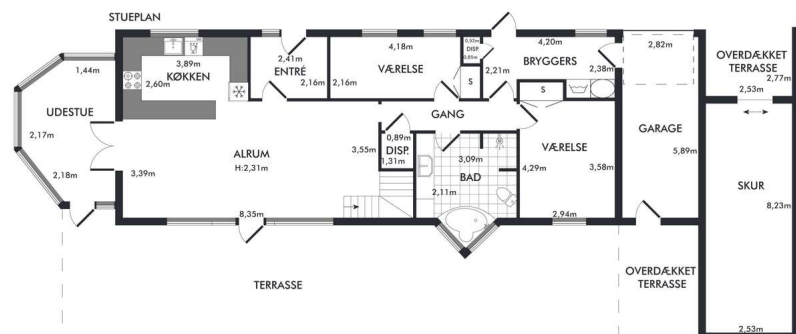
Sillerslev Havn - nærområdet



Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

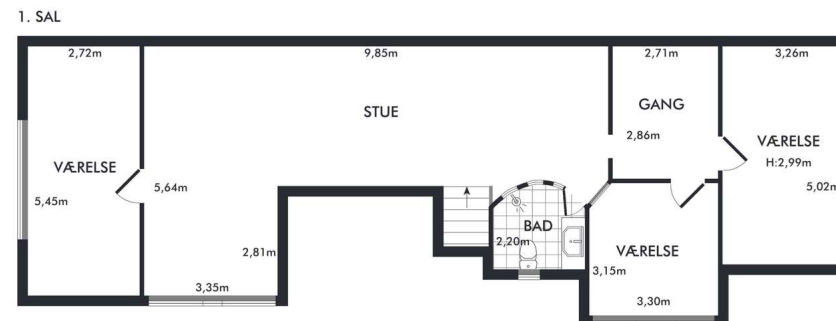
Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning 1. sal



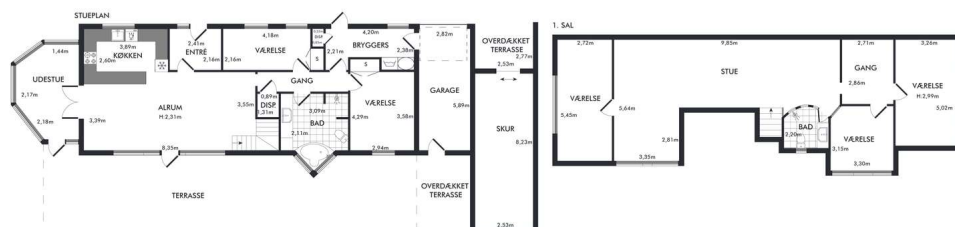
Anja Hensberg

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

Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårs- fritidsbrug
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 5g Sillerslev By, Ø. Assels
BFE-nr.: 3447182
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 861.000
Grundværdi: 173.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 688.800
Grundlag for grundskyld: 138.400

Arealer**

Grundareal: 860 m²
- heraf vej 120 m²
Boligareal i alt: 182 m²

Øvrige arealer:

Indbygget garage: 21 m²
Indbygget udestue el. lign.: 32 m²

** 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

- Nr. 1: 23.09.1977 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 23.03.2001 - Lokalplan nr 23.3, Vedr 1 b.

Planer

Kommuneplan 20.LB.23 - Landsby, Sillerslev , Sønderby og Sillerslev Havn
Lokalplan 23.3 - Sønderby og Sillerslev Havn

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab, Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen benyttes til fritidsbolig og kan fremadrettet både være helårs- og fritidsbolig.
Ejendommen lejes ud igennem Novasol og har en ca. lejeindtægt til ejer på kr. 100.000.

Varmeanlæg:

Bygningen opvarmes med el via varmtvandsbeholdere der forsyner vand-båren gulvvarme og radiatoranlæg

Der er monteret en omdrejningsstyret varmepumpe, som producerer luft-varme til rumopvarmning. Varmepumpen er typen luft/luft, hvilket vil sige at varmepumpen er et splitanlæg med en udedel og en indedel. Luft/luft-varmepumpen forsyner stue og køkken med varme.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.900 Forbrug: 15.870 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Se: Andre forhold af væsentlig betydning.

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 salgsoptillingens 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 D



Adresse: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|---|-----|---------------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.513 | Kontantpris | kr. | 2.250.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.118 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 15.350 |
| Ejendomsforsikring | kr. | 5.367 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 11.000 |
| Renovation | kr. | 2.590 | I alt | kr. | 2.276.350 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 139 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere. | | |
| Kloak / tømning anslået | kr. | 800 | | | |
| Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået | kr. | 300 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 14.826 | | | |

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: Romerdammen 2, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: romer2
Ejerudgift/md.: kr. 1.236

Dato: 02.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.556.000
Nr. 4: hovedstol kr. 264.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen