

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 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026



Charmerende villa med annekts og fantastisk fjordudsigt ved Limfjorden

Velkommen til denne skønne ejendom, der byder på en unik kombination af charmerende bolig og betagende natur i et idyllisk område med uovertruffen udsigt til Limfjorden. Med et samlet boligareal på 170 kvadratmeter, fordelt mellem en flot renoveret villa i 2013 og et moderne annekts fra 2021, er dette hjem ideelt både som helårsbolig og fritidshus. Ejendommen ligger i naturskønne omgivelser med udsigt over Limfjorden, hvilket giver en vidunderlig følelse af ro og frihed. Yderligere er der få minutters gang til fjord, god badestrand, hyggelig havn med spisested.

Stuehuset byder velkommen med entre, der leder videre til et pænt og lyst køkken, der er i åben forbindelse med spisestuen, hvorfra der er adgang til første sal via en flot trappe. I stueplan er der også et dejligt badeværelse samt et værelse – alt sammen indrettet for at maksimere den fantastiske vandudsigt fra de primære rum.

På første sal venter et værelse og en stor stue, som er perfekt til afslapning eller underholdning af gæster. Udsigten herfra strækker sig over Limfjorden og Sillerslev havn – et syn man aldrig bliver træt af.

Annekset supplerer villaen perfekt og har ligeledes en fantastisk fjordudsigt. Den store stue tilbyder yderligere muligheder for komfortabel indkvartering eller kreativ udfoldelse med et mindre køkken, og er smart opdelt af en væg til et åbent værelse med hems. Med få midler kan annekset omdannes til to gode værelser uden at gå på kompromis med stuepladsen.

Forsætter på 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 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026

Ejendommen er renoveret med kvalitetsmaterialer og fremstår derfor i god stand.

Den velanlagte grund omfatter en charmerende forhave og indkørsel samt en hyggelig havestue med udsigt over fjorden. Det store udhus inkluderer endnu et badeværelse og giver ekstra fleksibilitet for anvendelse.

Overdækning, havehus og udhus er ligesom anneks bygget i 2021.

Nyd det meste af året på den overdækkede terrasse eller gå få 100 meter ned til stranden ved Sillerslev Havn – et sted fyldt med liv fra lokale, fiskere, lystbådeentusiaster og turister. Her er der også spisested og mulighed for at have båd liggende. Under overdækket terrasse i hjørnet ved udhus og anneks er der adgang gennem dør til en ekstra flisebelagt parkeringsplads.

Alt i alt en super fin ejendom beliggende i en fantastisk naturområde med skøn udsigt til både helårs- og fritidsbolig, hvor der også er store fordele ved udlejning.

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026



Anneks



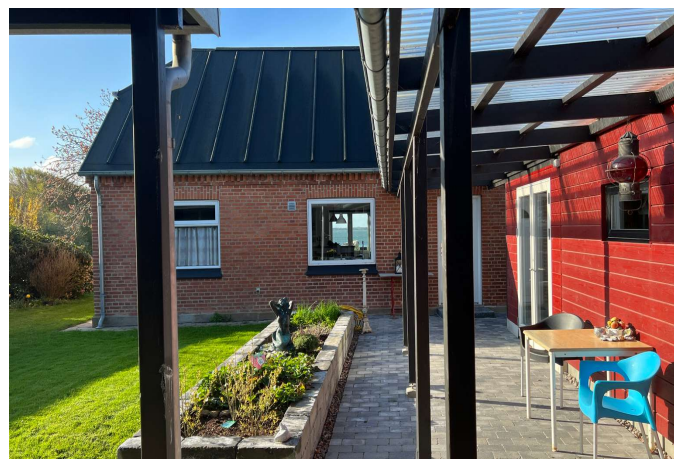
Facade



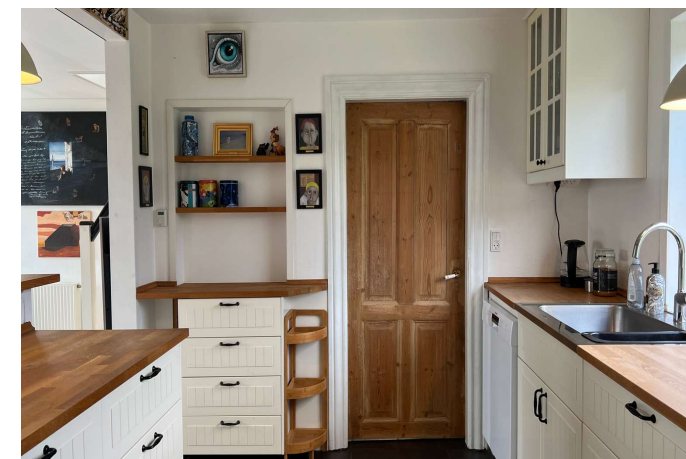
Anneks og udhus



Haven



Set fra haven



Køkken

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.381

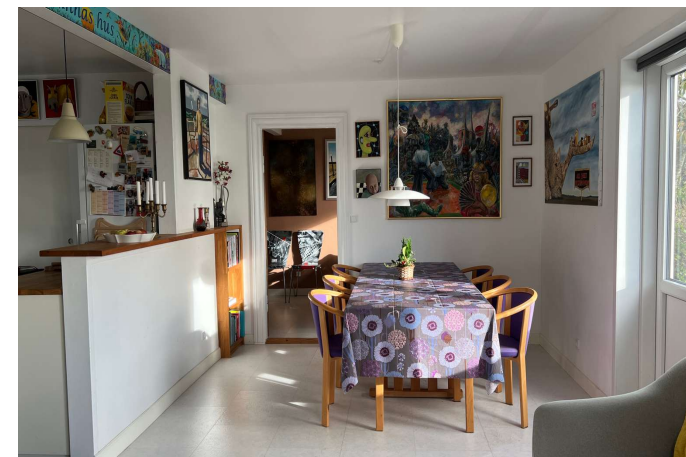
Dato: 27.03.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Værelse

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Stue 1. sal

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026



Stue 1. sal



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Have



Havestue



Udsigt - havestue

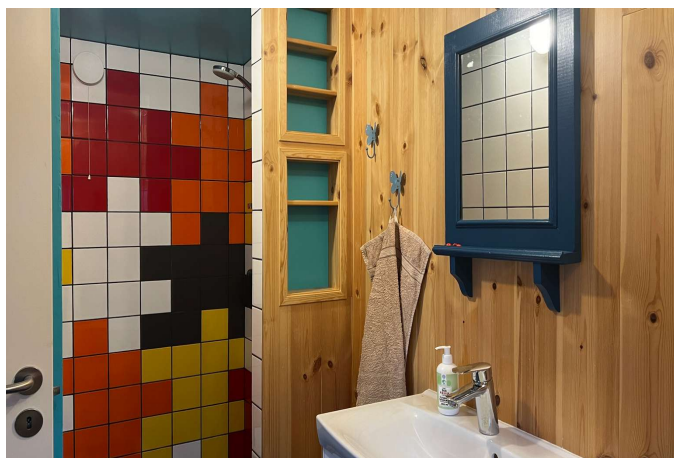
Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026



Badeværelse - udhus



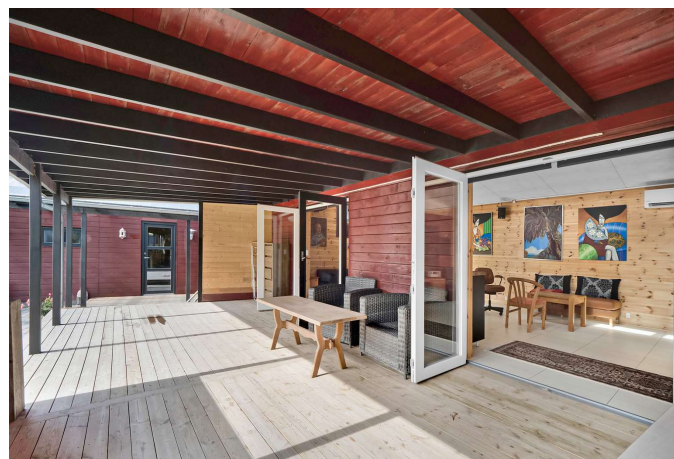
Badeværelse - udhus



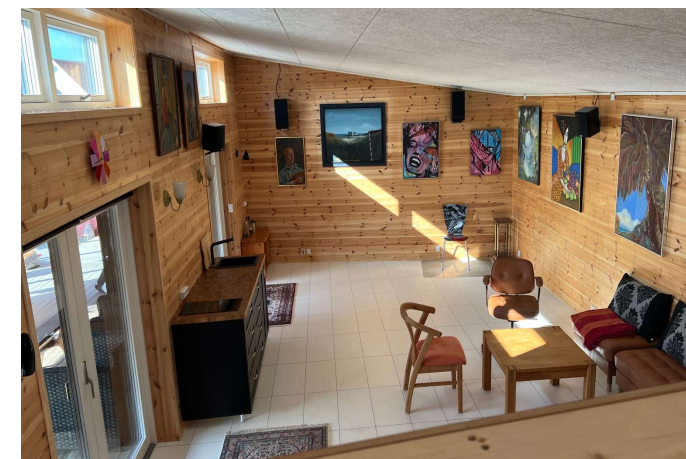
Udhus



Udsigt - udhus



Overdækket terrasse



Anneks

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026



Anneks



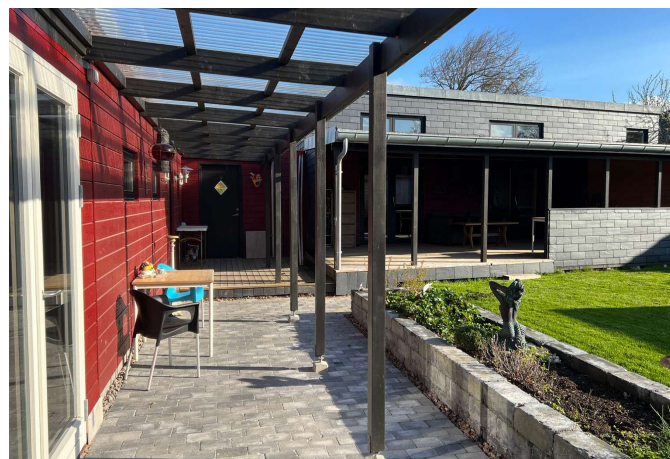
Udsigt - Anneks



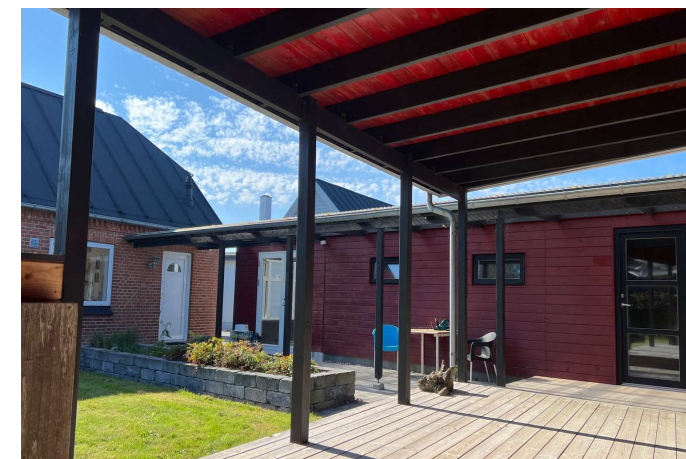
Udsigt - Anneks



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse med dør til ekstra parkeringsplads



Overdækket terrasse

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
 Ejerudgift/md.: kr. 1.381

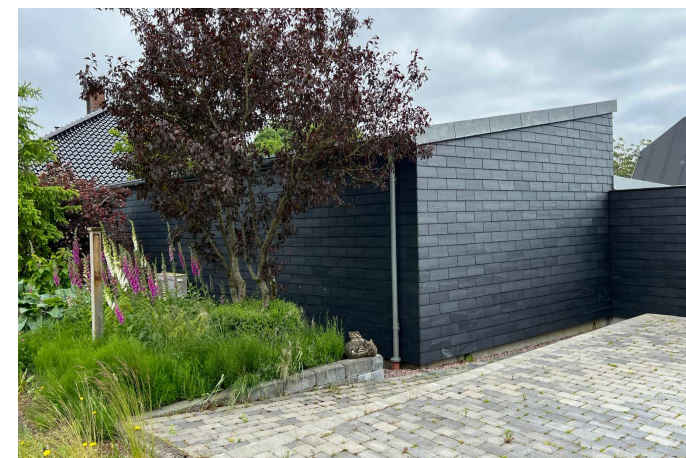
Dato: 27.03.2026



Facade - forhve



Facade - forhve



Parkering og indgang bag huset



Parkering og indgang bag huset



Anja Hensberg

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

Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026





Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og flexbolig
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 10s Sillerslev By, Ø. Assels
BFE-nr.: 3447284
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1925/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 957.000
Grundværdi: 232.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 765.600
Grundlag for grundskyld: 185.600

Arealer**

Grundareal: 708 m²
Boligareal i alt: 170 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 100 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 70 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 25 m²
Drivhus: 10 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: 23.03.2001 - Lokalplan nr 23.3, Vedr 1 b.

Planer

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Kogeplade, Ovn, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der foreligger 2 energirapporter: et for villaen og et for anneks.

Ejendommens BBR-meddelelse og arealer:
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 1.038 L olie + 1526 kWh el
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Villaen er energimærket C - udregnet årligt forbrug på kr. 12.800 (olie)
Anneks er energimærket A2010 - udregnet årligt forbrug på kr. 3.100. (el)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C + A2010



Adresse: Romerdammen 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.905	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	2.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Ejendomsforsikring	kr.	6.144	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Renovation	kr.	2.590	I alt	kr.	1.265.284
Skorstensfejer	kr.	453	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Rottebekæmpelse	kr.	141			
Bidrag til vedligeholdelse af privat / fælles vej anslået	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.572			

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 9, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: romer9
Ejerudgift/md.: kr. 1.381

Dato: 27.03.2026

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: