

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: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026



Eksklusiv villa med fantastisk fjordudsigt og naturskøn beliggenhed - også til fritidsbrug.

Energimærket A2010 - varmepumpe / jordvarme.

Der er få meter fra ejendommen en sti til Limfjorden, som er tinglyst. Derudover er der vej til fjorden på den anden side af naboen.

Velkommen til denne enestående villa, der er bygget i kvalitetsmaterialer og tilbyder et boligareal på hele 177 kvadratmeter. Opført i 2011 og med en garage, der blev omdannet til bolig i 2015, er denne ejendom ideel både som helårsbolig og fritidshus. Her får du en god indretning kombineret med en vidunderlig vandudsigt fra det meste af boligen og grunden med sine 1.567 kvadratmeter.

I stueplan bydes du velkommen af en lys entre, et godt værelse samt et flot badeværelse. Boligens hjerte er det store lyse rum bestående af køkken, alrum og stue. Herfra kan du nyde den fantastiske udsigt over fjorden samt adgang til den sydvendte terrasse. Førstesalen imponerer med sit loft i kip, synlige bjælker og mange vinduer, der giver lys og en flot fjordudsigt. Her finder du repos, to store værelser; det ene udstyret med et stort garderobeskab og det andet med et luksuriøst badeværelse.

Ejendommen fremstår i meget god stand både inde og ude og er indflytningsklar for den kræsne køber.

Her kan nævnes: Der er trådløs IHC og indbygget B&O kabler i væggene - Corian bordpladder i køkken og begge badeværelser - Travertin fliser i stueplan samt begge badeværelser - Hans Grohe amaturer overalt og Miele Hvidevarer.

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: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026

Grunden er nem at vedligeholde med gårdspladsen, haven omkranset af hæk samt græsarealerne omkring den store terrasse - perfekt til at nyde udsigten over fjorden. Der er desuden adgang via sti til Limfjorden nær ved.

Beliggende i naturskønne omgivelser tilbyder denne villa frie landlige rammer med udsigt til både mark og Limfjord. I nærområdet findes dagligvareindkøbsmuligheder, Sillerslev Havn samt spisested og gode badestrande - alt sammen inden for kort afstand.

Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



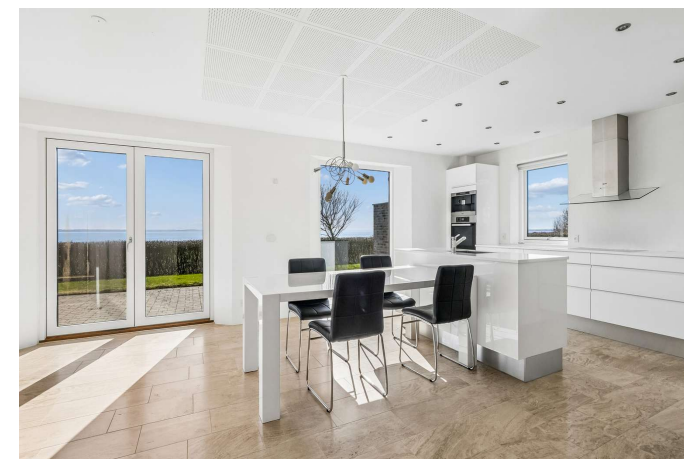
Entre



Stue - alrum og køkken



Køkken - alrum

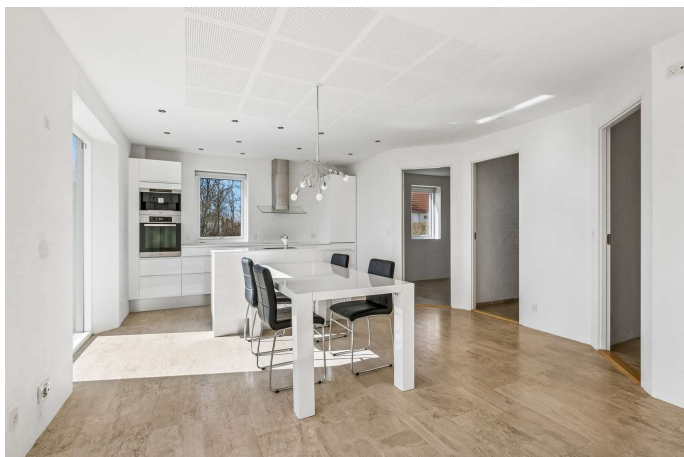


Køkken - alrum

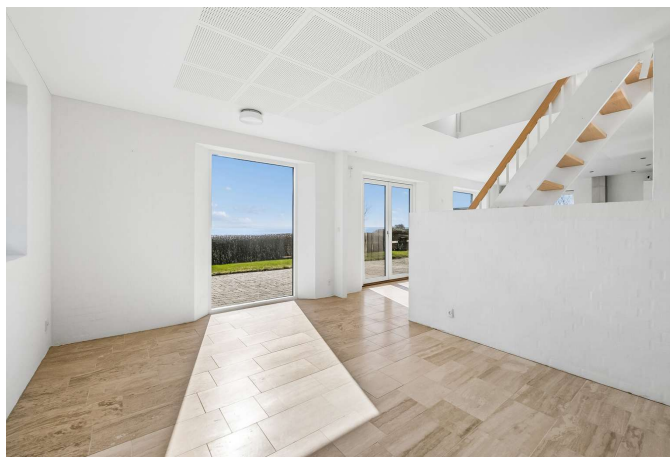
Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026



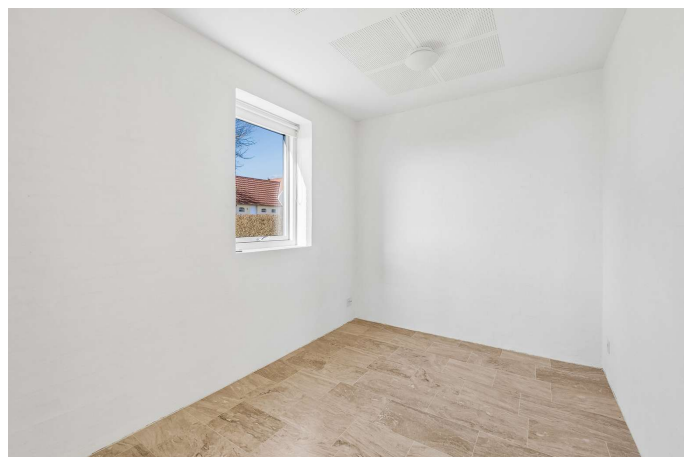
Køkken - alrum



Stue



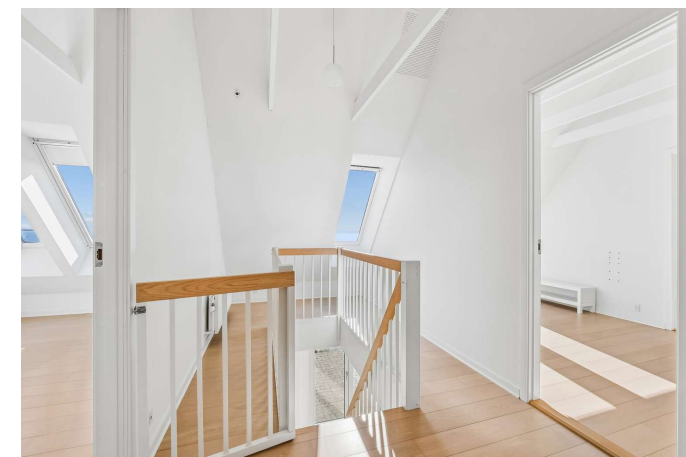
Stue



Værelse - stueplan



Badeværelse - stueplan

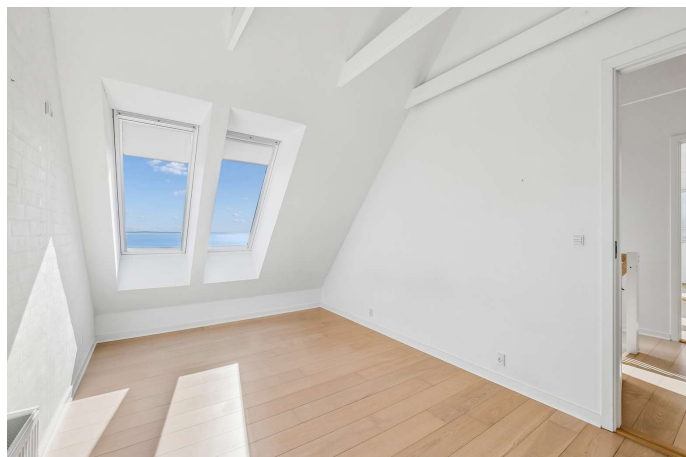


Repos

Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
 Ejerudgift/md.: kr. 1.273

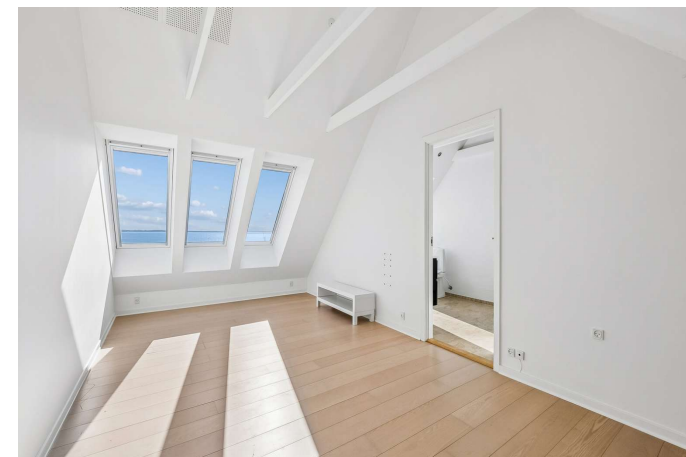
Dato: 09.04.2026



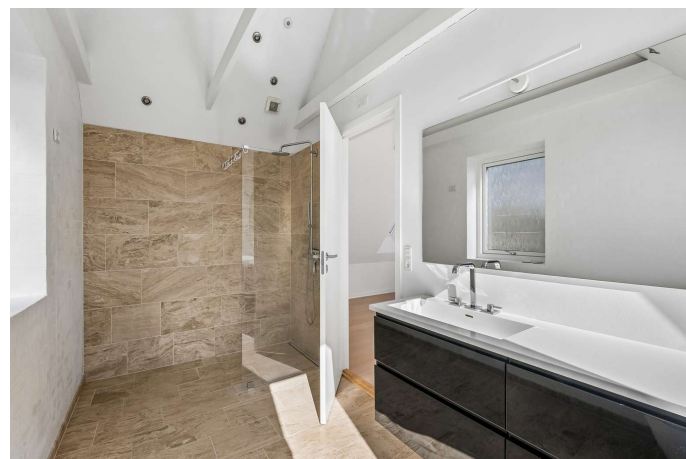
Værelse med garderobereskab



Værelse med garderobereskab



Værelse med indgang til badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt badeværelse

Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
 Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026



Udsigt fra terrassen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



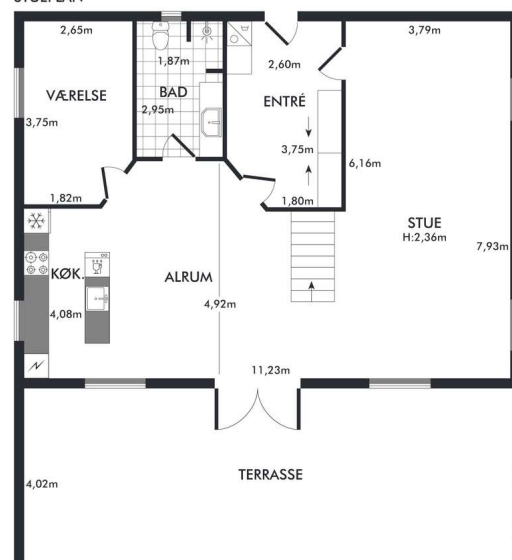
Udsigt

Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
 Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026

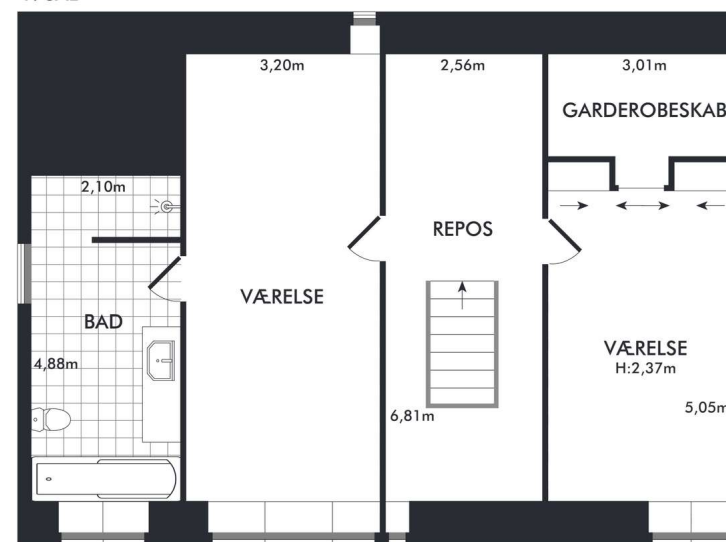
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: bolig / flexbolig
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 15h Ø. Assels By, Ø. Assels
BFE-nr.: 3447624
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe / jordvarme
Opført/ombygget år: 2011/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.362.000
Grundværdi: 183.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.089.600
Grundlag for grundskyld: 146.400

Arealer**

Grundareal: 1.567 m²
Boligareal i alt: 177 m²

Øvrige arealer:

** 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: 08.07.1964 - Dok om sti mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Strandbeskyttelse

Strandbeskyttelse på 1567 m² af 15 h

Vandforsyning.

Sydmors vandforsyning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.043 Forbrug: 3.354 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe / jordvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

VARMEANLÆG

Bygningen opvarmes med varmpumpe via jordvarme

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 salgssopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.557	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	2.240	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ejendomsforsikring	kr.	3.314	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	1.918.250
Rottebekæmpelse	kr.	160	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere.		
Kloak / tømning	kr.	800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.271			

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: Skibdalsvej 23, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: skib23
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 09.04.2026

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: