

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Beskrivelse:

Et skønt beliggende sommerhus i Sillerslevøre i hyggelige omgivelser på en dejlig grund med stort græsområde og træer. Yderligere ligger sommerhuset nær stor sø og få minutters gang fra Limfjorden og god badestrand. Sommerhusområdet ligger i på den sydlige del af øen i et naturskønt område med rigt dyreliv og hvor man bl.a. kommer til at dele området med vildt, både små, store, gående og flyvende. Sommerhuset er bygget i 2006 og er på 80 m² bolig plus udestue i en lys stil med en skøn udsigt. Yderligere er der et tilhørende udhus på 41 m², der giver mulighed for opbevaring af båd, legeredskaber og kan også benyttes til hobbyrum, da der er god plads til eksempelvis bordtennis eller lign.

Boligen er indrettet som følgende: gennem den sydvendte udestue er der adgang til sommerhuset, hvor man kommer direkte ind i husets hjerte, som er et stort lyst køkken, alrum og stue i et. Dette store åbne rum giver familien muligheden for det, de fleste forbinder med et sommerhus, nemlig fælles sammen vær med familien. Stort fint køkken med hvidt inventar og rigtig god plads til både spisebord, sofaer mv. Fra stuen er der et pænt badeværelse med bruseniche og mellemgang til 2 store værelser med skabe og fra det ene værelse er der udgang til en østvendt terrasse. Sommerhuset ligger rigtig for solen med terrasse hele vejen rundt om sommerhuset, som giver mulighed for at finde læ og sol. Grunden består af græs og træer, hvor der både er privatliv, hygge og stadig åben for sol og med en stor græsplæne, så der også er rig mulighed for leg. Den største terrasse ligger mod vest, hvor aftensolen kan nydes sammen med en dejlig udsigt over området.

God strand og badebro ligger indenfor få minutters gang og ligeledes ligger Sillerslev Havn, indkøb mv. indenfor få minutters kørsel. Der er ca. 15 min. kørsel til Nykøbing, der er en hyggelig handelsby med mange tilbud og køreturen enten i bil eller på cykel er vidunderligt, da halvdelen af turen kører man langs fjorden forbi Sallingsund og ind til Nykøbing.

Et super dejligt sted med ro og stadig mulighed for at være både aktiv på grunden og i området.
Der er mulighed for tilkøb af nabogrunde – forhør nærmere.

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



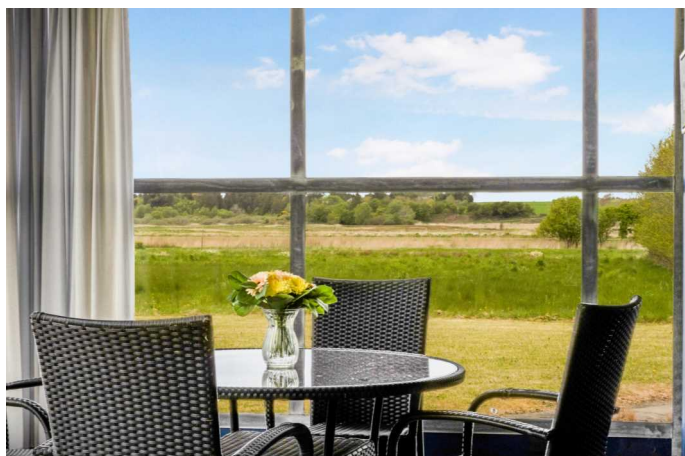
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Udsigt



Grund



Sommerhus



Udhus



Grund



Grund



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Nær liggende sø



Køkken



Køkken



Køkken



Udestue



Køkken



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Køkken



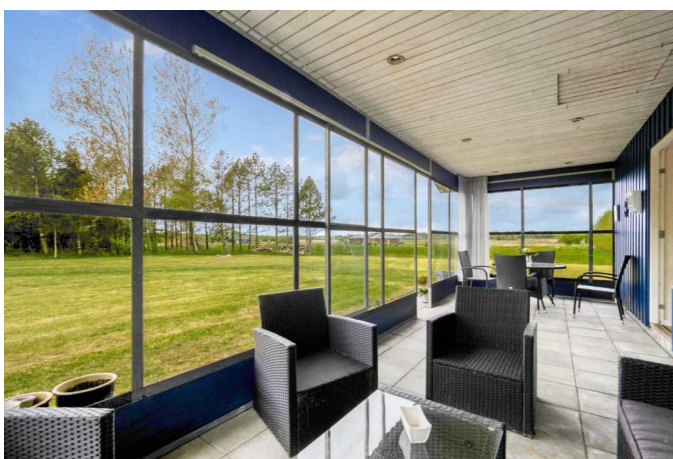
Stue



Stue



Stue



Udestue



Udestue

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Værelse



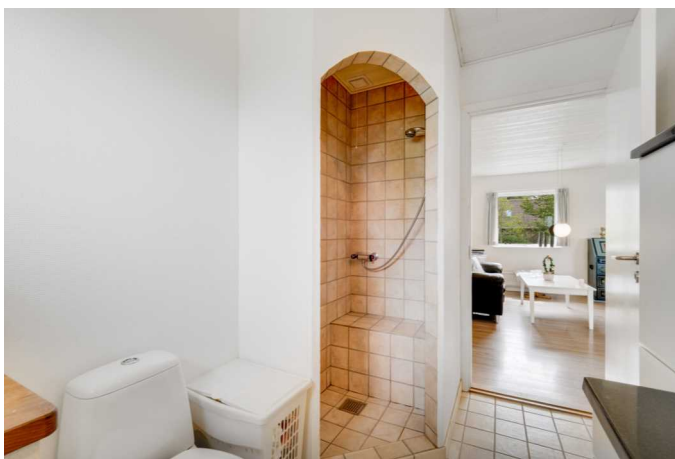
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



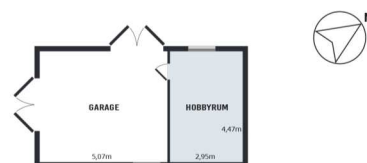
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus.
Ifølge:
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 2 al Sillerslev By, Ø. Assels
BFE-nr.: 3447125
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat / fælles
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Elovne, elpaneler
Opført/ombygget år: 2004

Arealer

Grundareal udgør: 4.000 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 86 m²
- heraf Udhus 6 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Andre bygninger: 41 m²
- heraf Udhus 41 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 05.10.1976 lbnr. 8964-72 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Anmærkning hæftelser Filnavn: 72_K_438

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 910.000 kr.
Heraf grundværdi: 124.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 600.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade, emhætte, ovn, køleskab og opvaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Private ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det er muligt at tilkøbe nabogrunde.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elovne, elpaneler

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	3.068	Kontantpris/udbetaling	995.000
Husforsikring	2.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.250
Ejendomsværdiskat	5.520	Tinglysningsafgift af skødet	7.850
Renovation	2.460		
Rottebekæmpelse	55	I alt	1.010.100
Sillerslev-Ørding kær landv L	1.638		
Vejbidrag	300		
Ejerudgift i alt 1 år	15.841		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.818 md./ 69.813 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.571 md./ 54.852 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 27.10.2022

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: 1/2 - 1/8

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Ballesvej 18, Sillerslevøre, 7990 Øster Assels
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: BALL18
Ejerudgift/md.: 1.320

Dato: 27.10.2022

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering