

## 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: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



### Beskrivelse:

Nr. 31:

Velholdt og renoveret villa

Tilhørende carport og garage

Velanlagt grund med have / terrasse og fint drivhus

Nr. 32 kan tilkøbes -forhør nærmere.

Stor grund på 8.066 m2 med gårdplads, frugthave og græsmark (hestefold)

God hal på 140 m2

Endnu en hal fra 2017 på 108 m2.

### 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: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023

---

En super fin villa beliggende på dejlig grund med en skøn udsigt over marker i et naturskønt område ud til Limfjorden. Villaen er i en god stand og gennemgået en større renovering og tilbygning i 2005.

Boligen er lys og godt indrettet. Fin entre med adgang til et stort dejligt badeværelse fra 2005 i en lys og venlig stil. Fra entreen er der også indgang til et stort køkken / alrum bestående af et pænt HTH køkken fra 2005 med ø og med udgang til vestvendt terrasse. Yderligere er der i alrummet god trappe til 1. sal og adgang til et værelse med skabe. Via dob. franskdør fra alrummet er der adgang til en stor hyggelig stue i vinkel. Der er gulvvarme overalt i stueplan fra 2005.

1. salen er lys og imødekommende og renoveret i 1999 med repos og 3 gode værelser. De fleste vinduer og udhæng er skiftet i 2005, samt den opr. del af villaen omfuget i 2005. Nyt kloaksystem i 2005.

Grunden er anlagt med flisebelagt indkørsel til carport og i forlængelse heraf, er der en garage, der fungerer som hobbyrum med bl.a. vaskemaskine, tørretumbler og med adgang til et fyrrum, hvor pillefyret er installeret. Fra garagen er der udgang til en stor flisebelagt terrasse med videre gang rundt om hele villaen. Terrassen vender rigtig for aftensol og oser af hygge med skøn udsigt til dal og marker. Her er bl.a. et drivhus, der fungerer som havehus og et stort område til udehygge med læ. Resten af grunden består mest af græsplæne, hæk og stakit.

Gammel Færgevej 32 kan tilkøbes:

Den ligger overfor udbudte ejendom og består af et stort jordstykke på 8.066 m<sup>2</sup>., der er udlagt med græsplæne, frugttræer / hestefolde og en stor gårdsplads. Ved gårdsplads er en hal på 140 m<sup>2</sup> , som bl.a. har fungeret som stald. Her er indlagt strøm / vand og gulvet er i plan. Bagerst på grunden er endnu en hal på 108 m<sup>2</sup> fra 2017. I forbindelse med køb af nr. 31, kan nr. 32 tilkøbes for kr. 200.000.

Sillerslev er et super dejligt og hyggeligt område nær strand, fjord og havn. Yderligere er det et naturskønt område og længere nede af vejen er sommerhusområdet Sillerslevøre, der også har sø, rolige veje mv., der giver mulighed for gode gå-, cykel- og rideture.



Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Drivhus / havehus



Ejendommen



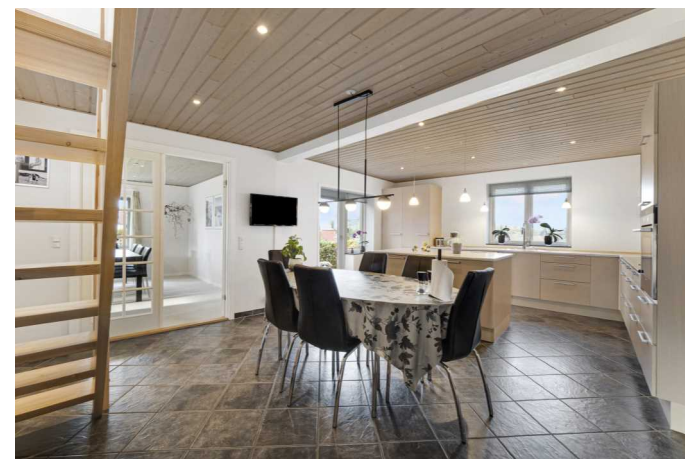
Terrasse



Terrasse



Entre



Køkken-alrum





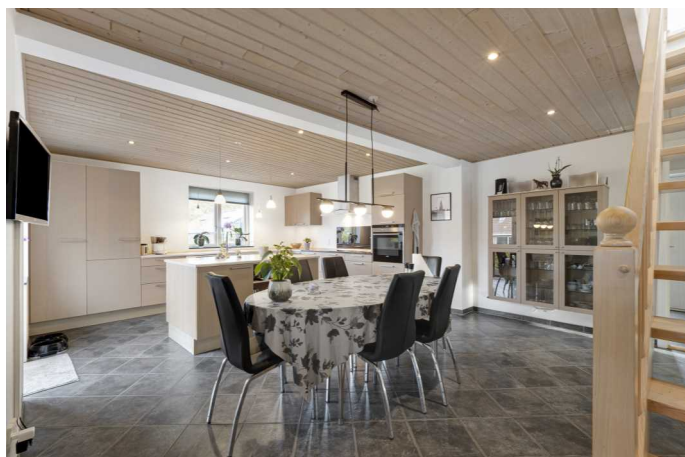
Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Køkken-almrum



Køkken-almrum



Køkken



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

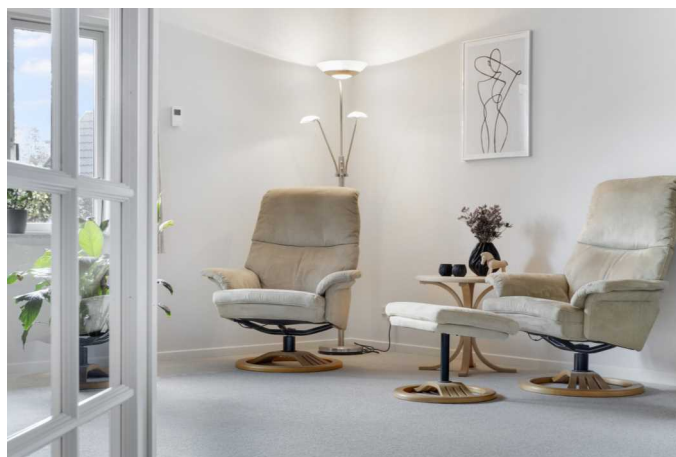
Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Stue



Stue



Værelse



Repos



Værelse 1. sal



Badeværelse



Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Værelse 1. sal



Værelse 1. sal



Garage / disp, rum



Garage / disp, rum



Garage / disp, rum



Fyrurum



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Ejendommen



FOTO AF NR. 32 SOM KAN TILKØBES / hal 1.



FOTO AF NR. 32 SOM KAN TILKØBES / hal 1.



FOTO AF NR. 32 SOM KAN TILKØBES / hal 2.



FOTO AF NR. 32 SOM KAN TILKØBES / græsareal





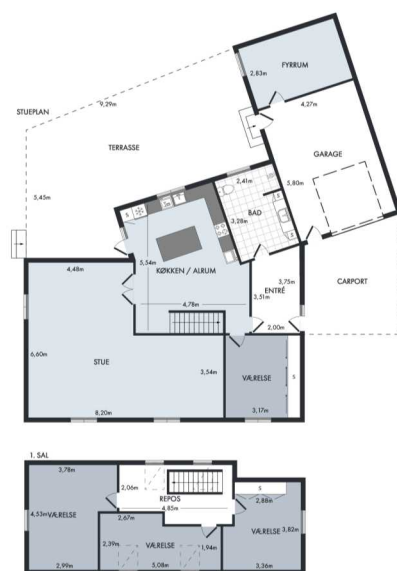
Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar





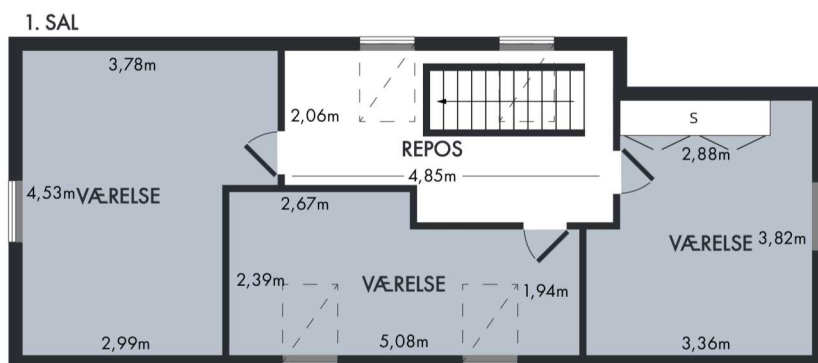
Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Morsø  
Matr.nr.: m.fl.  
BFE-nr.: 3447407  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1925/2005

##### **Arealer**

Grundareal udgør: 775 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbog  
Hovedbyg. bebyg. areal: 117 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 52 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 169 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 66 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 46 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 20 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: Oplyst af teknisk forvaltning  
- af dato:

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Grundejerforening:** Nej

Gammel Færgevej 32 kan tikøbes for kr. 235.000.

Gammel Færgevej 32 ligger lige overfor nr. 31 og har et stort grundareal på 8.066 m<sup>2</sup>. Her er der plads til dyrehold. På grunden er der 2 store og gode stålhaller, hvor den ene bl.a. har været brugt til dyrehold. Forhør nærmere. Foto kan fremsendes.

Kloak vedr. nr. 31 er fra 2005.

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Offentlig ejendomsværdi: 650.000 kr.  
Heraf grundværdi: 67.400 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 650.000 kr.  
Grundlag for ejendomsskat:

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 5,00 tons træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke D.



Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	1.663	Kontantpris/udbetaling	950.000
Husforsikring	8.837	Halv ejerskifteforsikringspræmie	8.000
Ejendomsværdiskat	5.980	Tinglysningsafgift af skødet	7.550
Renovation	2.774		
Skorstensfejning	697	I alt	965.550
Rottebekæmpelse	39		
Tanktømning	850		
Ejerudgift i alt 1 år	20.840		

#### 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 5.557 md./ 66.681 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.431 md./ 53.175 år v/25,30%  
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: 15.03.2023

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: 1/8 - 1/2

**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/landingside>





Anja Hensberg

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

Adresse: Gammel Færgevej 31, Sillerslev, 7990 Øster Assels  
Kontantpris: 950.000

Sagsnr.: GAMME31  
Ejerudgift/md.: 1.737

Dato: 15.03.2023

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