

Salgsopstilling

Lillerisvej 16 | 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: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



Beskrivelse:

På den sydlige del af Mors i et skønt sommerhusområde ud til Limfjorden ligger dette fine fritidshus på en naturskøn stor grund med ca. 100 meter til strand og fjord. Et gedigent Skanlux sommerhus, der er opført i 2022 på 77 m2 + hems og 19 m2 overdækket terrasse.

Huset fremstår i en god kvalitet med bl.a. loft i kip og en fin indretning: lys og imødekommende entre med skabe, hvorfra der er indgang til et flot badeværelse med gulvvarme, bruseniche, flot interiør og vaskesøjle. Fra entre kommer vi ind i husets hjerte, som er et stort lyst og rummeligt fællesrum i en kombination af flot køkken og en dejlig lys stue med stort glasparti og udgang til sydvendt overdækket terrasse. Stuen er både rummelig og hyggelig med god plads til spise- og hyggeafdeling, hvor fritiden kan nydes ved brændeovn og denne skønne udsigt. Yderligere er der 2 gode værelser og et åbent værelse fra stue med mulighed for at indsætte en dør.

Køkken- / bad inventar og faste skabe er fra Svane køkken. Alt løsøre (-tv) er købt fra nyt i forbindelse med ibrugtagning i november 2022.

Stor og idyllisk naturgrund på 5.965 m2 med miniskov, og stort græsområde med god plads til div. udendørsaktiviteter. Huset ligger under 100 meter fra strand og fjord, hvor der også er badebro.

Et nærmest nyt fritidshus beliggende i et dejligt sommerhusområde med et rigt dyreliv, fjord, strand, stor sø og masser af natur. Der er ca. 5 km ned til Sillerslev Havn, som osrer af hygge i en sammenblanding af lokale og turister. Her er der både spisested, god strand og mulighed for at have en båd liggende.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anja Hensberg



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



Ejendommen



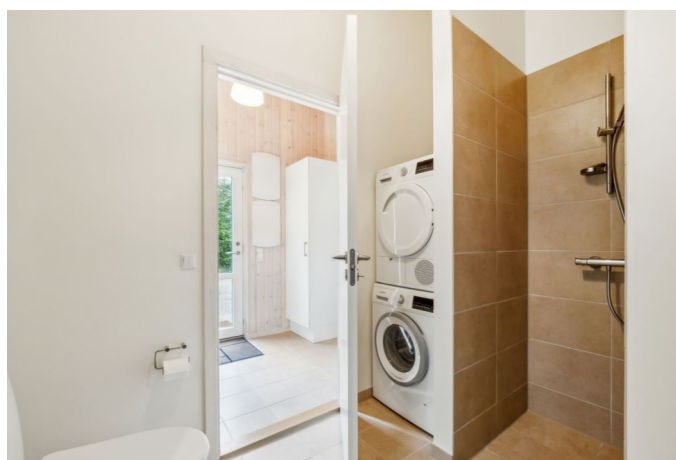
Ejendommen



Entre



Badeværelse



Badeværelse



Entre



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



Køkken



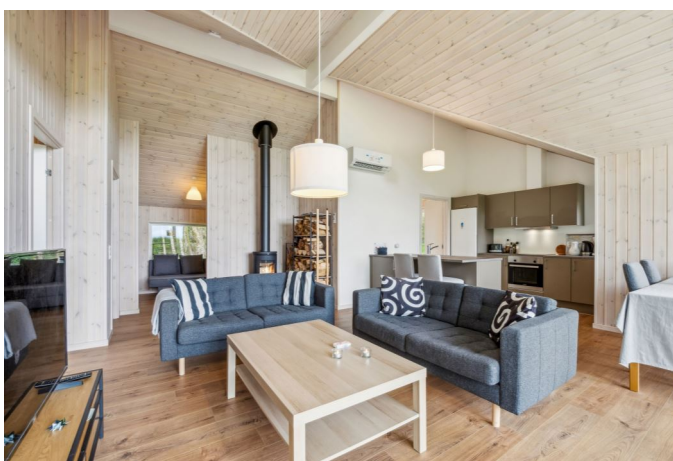
Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



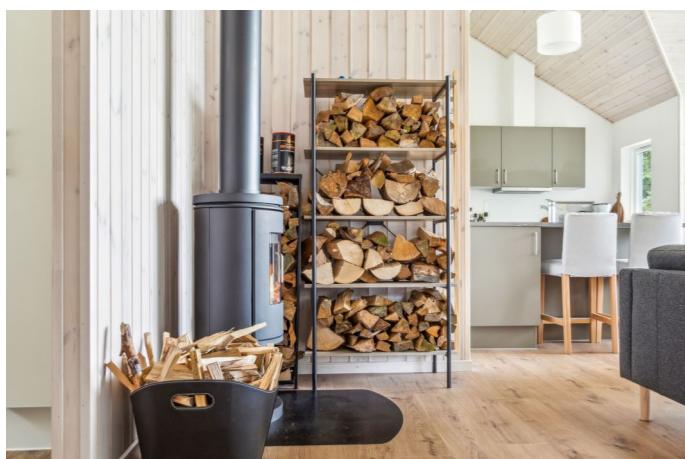
Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse (åben)



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



Værelse 1



Værelse 2



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Ejendommen



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



Ejendommen



Ejendommen



Grund



Strand og fjord - 100 m fra fritidshuset



Strand og fjord - 100 m fra fritidshuset



Strand og fjord - 100 m fra fritidshuset



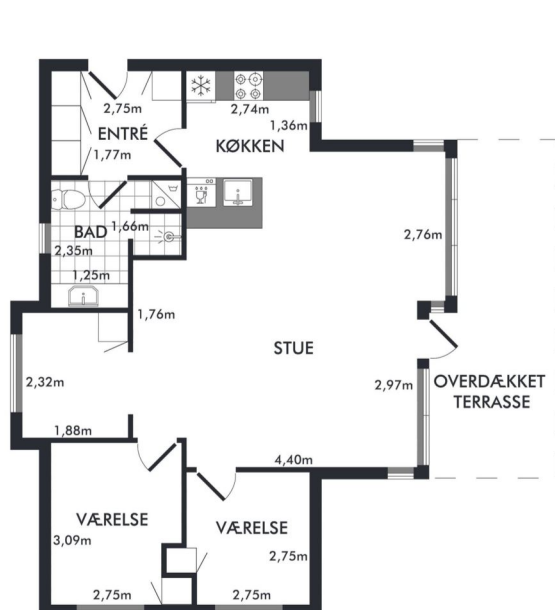
Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	fritidsbrug
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	2 q Sillerslev By, Ø. Assels
BFE-nr.:	3447104
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat / fælles
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.341.000 kr.
Grundværdi:	326.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.072.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	5.965 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	77 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	77 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Nr. 1 lyst d. 28.10.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 18.12.1967 Dok om vandværk mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 4 lyst d. 15.11.2023 Vedtæger for Sillerslevøre Landvindingslag.

Tilbehør:

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

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

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025

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:

Der er 10 års garanti på huset.

Et års gennemgang er foretaget uden bemærkninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2022

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 salgsoptstillingens 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.

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.471	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.990	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	2.807	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	2.622			
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	1.714.300
Skorstensfejning	kr.	626			
Sillerslev-Ørding Kær Landv. L.	kr.	6.641			
Vejbidrag	kr.	200			
Tanktømning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	54			
Ejerudgift i alt 1 år		23.312			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.473 md./ 113.675 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.627 md./ 91.529 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.05.2025
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/landingsside>



Anja Hensberg

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

Adresse: Kampsvej 3, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: KAMP3
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 07.05.2025

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