

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: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Dejlig villa i gåafstand til strand / fjord og Sillerslev havn - også til fritidsbrug.

Velkommen til denne skønne villa, der byder på en kombination af komfort og charme. Med et boligareal på hele 170 kvadratmeter er der masser af plads til både hverdagens aktiviteter og hyggelige stunder med familie og venner. Villaen blev opført i 1979, men har fået et flot nyt tag i 2023, hvilket sikrer en god stand mange år frem.

Når du træder ind i ejendommen gennem det tidligere carport, som nu fungerer som et praktisk havehus med hobbyrum, bliver du mødt af en lys og indbydende atmosfære. Den gennemtænkte indretning gør hjemmet yderst funktionelt; her finder du blandt andet et rummeligt bryggers samt et stort køkken/alrum med direkte adgang til den dejlige udestue på 14 kvadratmeter – perfekt til at nyde de skiftende årstider.

Den hyggelige stue er ideel til afslapning foran pejsen, mens værelsesafdelingen rummer tre gode værelser samt gæstetoilet og pænt badeværelse. Vinduerne er udført i plast for minimal vedligeholdelse, hvilket sammen med det nye tag og vandskuret ydervægge giver huset en moderne kant. Der er desuden gulvvarme i badeværelset, toilet, bryggers og pejsestuen (1/2 af stuen).

Udenfor venter en velanlagt have med charmerende terrasser og små hyggekrege samt en idyllisk havedam. Beliggenheden på en lukket villavej sikrer rolig atmosfære samtidig med kort afstand til Sillerslev havn – blot få minutters gang fra hjemmet kan du nyde strandlivets glæder ved Limfjorden eller besøge den lokale havn med fiskekuttere, lystbåde og cafeteria. Her oser det af hygge året rundt – uanset om du søger helårsbolig eller fritidsoase.

Ønsker du og din familie et godt hjem eller måske et fint og rummeligt fritidshus, så skal du helt bestemt overveje at kigge på denne villa. Naturskønt område med god strand, fjord og ikke mindst en charmerende havn - også med mulighed for at have båd liggende. Dejlig villa - der giver luft i økonomien.

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

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

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Køkken / alrum



Køkken / alrum

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Køkken / alrum



Udestue



Udestue



Udestue



Stue



Stue

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang



Gang



Anja Hensberg

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

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Gæstetoilet



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Bryggers



Bryggers



Havestue



Anja Hensberg

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

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026



Havestue



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Dato: 01.01.2026





Anja Hensberg

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

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Morsø
Matr.nr.: 13 g Sillerslev By, Ø. Assels
BFE-nr.: 3447327
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg (Sillerslev)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - Pillefyr
Opført/ombygget år: 1979

Arealer*

Grundareal: 862 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 14 m²
Garage: 33 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.03.2001 lbnr. 1667-72 Tillægstekst Lokalplan nr 23.3, Vedr 1 b. Filnavn:
72_L_349

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 650.000 kr.
Grundværdi: 151.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 520.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

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

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026

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 få flexbolig tilladelse og dermed benytte ejendommen til fritidsbrug.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.200 Forbrug: 7,80 tons træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BEMÆRK: Nuværende pris i december 2025 er ca. 2700 kr. pr. tons x 7,8 t. = 21.060.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.
Ulovlige installationer.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.784	Kontantpris/udbetaling	kr.	675.000
Grundskyld	kr.	1.848	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	6.982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	691.886
Skorstensfejning	kr.	1.183			
Rottebekæmpelse	kr.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		17.913			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.671 md./ 44.050 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.971 md./ 35.655 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: 01.01.2026
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.



Anja Hensberg

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

Adresse: Lanternevej 6, Sillerslev, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 01.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej