

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026



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 pejestuen (1/2 af stuen).

Udenfor venter en velanlagt have med charmerende terrasser og små hyggelokke 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

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026



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. 1.315

Dato: 20.01.2026



Køkken / alrum



Udestue



Udestue



Udestue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang



Gang

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026



Gæstetoilet



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Bryggers



Bryggers



Havestue

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026



Havestue



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Dato: 20.01.2026



Plantegning



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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	13g Sillerslev By, Ø. Assels
BFE-nr.:	3447327
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	650.000
Grundværdi:	151.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	520.000
Grundlag for grundskyld:	120.800

Arealer*

Grundareal:	862 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	14 m ²
Garage:	33 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.03.2001 - Lokalplan nr 23.3, Vedr 1 b.

Planer

Kommuneplan 20.LB.23 - Landsby, Sillerslev , Sønderby og Sillerslev Havn
Lokalplan 23.3 - Sønderby og Sillerslev Havn

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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: 8 tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



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. 1.315

Dato: 20.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.652	Kontantpris	kr.	675.000
Grundskyld	kr.	1.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Renovation	kr.	3.029	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Skorstensfejning	kr.	1.183	I alt	kr.	691.886
Rottebekæmpelse	kr.	87	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.982			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	15.781		

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

Sagsnr.: LANT6
Ejerudgift/md.: kr. 1.315

Dato: 20.01.2026

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 afgiftspantebreve 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: