

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: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025



Beskrivelse:

En stor og rummelig villa med et registreret areal på 216 m2 beliggende på en nem og hyggelig grund i et roligt område i landsbyen Ø. Assels. Her er i gåafstand flere muligheder for dagligvare indkøb og bus, som kører til både områdets skoler og Nykøbing. Villaen har tidl. været en blanding af beboelse og posthus. Boligarealet på beboelsen på 108 m2., og i underetagen er der registreret et erhvervsareal på 45 m2, som er fri af niveau. Yderligere er der et kælderareal på 63 m2 bestående af kælder og garage.

Boligarealet har følgende indretning: via opgang langs villaen er der entre i åben forbindelse med fordelingsgang. Herfra er der trappe til underetagen, et moderniseret badeværelse med badekar. Yderligere er der indgang til både køkken, stue og 3 gode værelser med faste skabe. Hyggeligt køkken med hvidt malet inventar, og med plads til spisebord. Fra køkkenet er der indgang til en stor lys stue i vinkel med dejlig udsigt via stort vinduesparti i gavl, der også har udgang til en stor svalegang.

Underetagen er indrettet som følgende: nedgangsrum / bryggers med udgang og herfra er der adgang til alle de andre rum. Her er 2 dips. rum til opbevaring, et toilet, et vaskerum og et stort rum (erhverv – tidligere posthus). Herfra er der lille indgang ud til parkeringsplads. Yderligere er der en integreret garage med adgang til underetagens bryggers. De fleste vinduer er løbende udskiftet.

Grunden består af flisebelagt parkering og gang til villaens entre. Hyggelig have mod syd og vest bestående af træer, frugttræer, buske, bede, hæk og græsplæne. Haven oses af hygge med bl.a. en god sydvendt terrasse, hvor et nyere drivhus også er.

En rummelig villa med masser af muligheder beliggende i en velfungerende landsby med få km. til bl.a. Limfjorden, Sillerslev Havn mv. Underetagen har mange muligheder såsom til hobbybrug, gildesal, lager, liberale erhverv eller lign. Et god bud på en stor og rummelig villa med en meget lav m2 pris.

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: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025



Ejendommen



Køkken



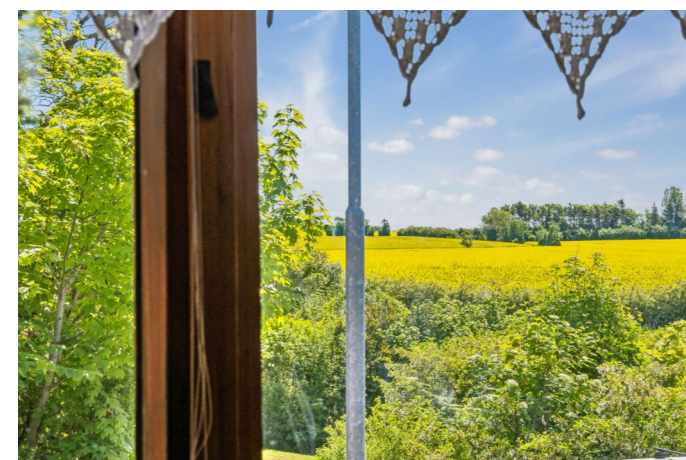
Køkken



Stue



Stue



Udsigt



Anja Hensberg

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

Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025



Stue



Stue



Gang



Værelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

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

Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025



Badeværelse



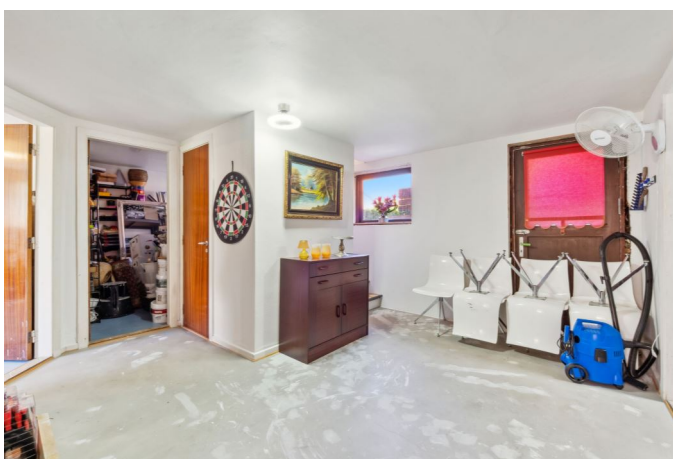
Gang



Disponibelt rum



Bryggers



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Anja Hensberg

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

Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

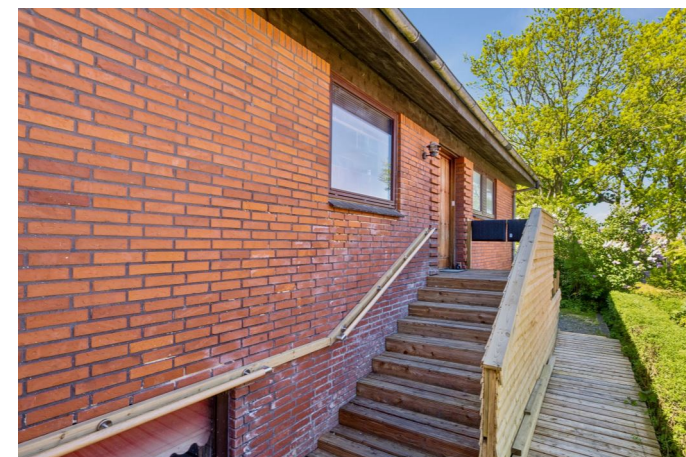
Dato: 30.05.2025



Erhverv



Erhverv



Ejendommen



Have



Ejendommen



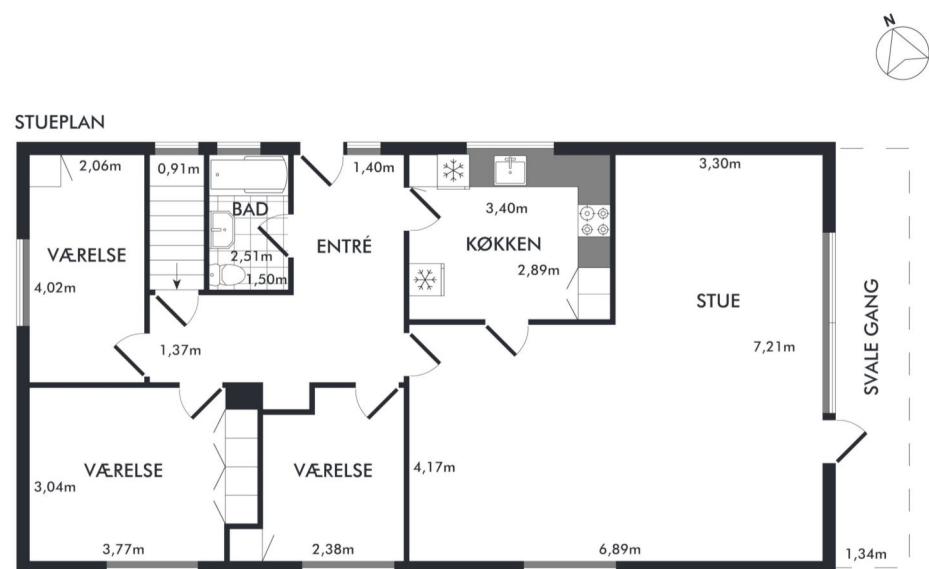
Anja Hensberg

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

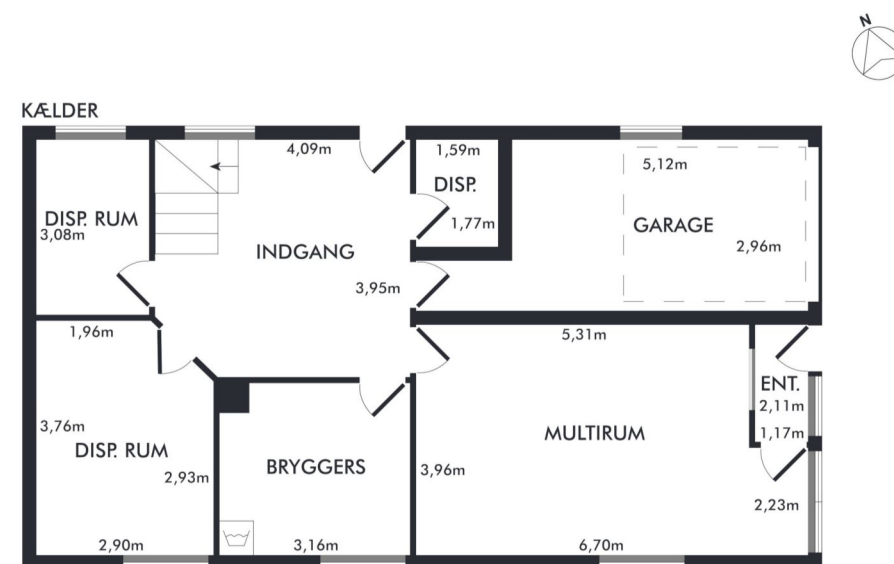
Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



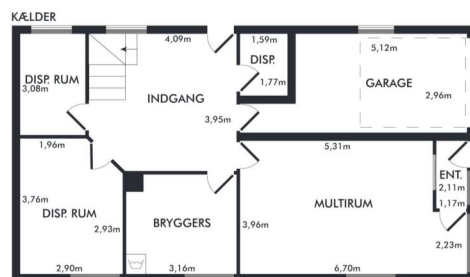
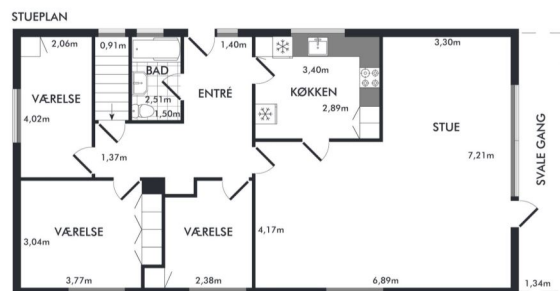
Anja Hensberg

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

Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

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

Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Morsø
Matr.nr.:	35 au Ø. Assels By, Ø. Assels
BFE-nr.:	3447871
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	328.000 kr.
Grundværdi:	114.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	262.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	501 m ²
Erhvervsareal:	45 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m ²
Kælderareal:	108 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der kan ikke opnås alm. belåning i ejendommen, som ses i denne salgsoptilling grundet den lave pris.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

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: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 26,40 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bemærk: udregningen er fra 2021 og årsudgift er med daværende pris på varme.

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: 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.

Adresse: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	250.000
Grundskyld	kr.	1.395	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	8.356	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
Renovation	kr.	3.029	I alt	kr.	262.350
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1 år		14.194			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.358 md./ 16.290 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.080 md./ 12.955 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 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: 28.05.2025
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: Stadionvej 12, Øster Assels, 7990 Øster Assels
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: STADI12
Ejerudgift/md.: kr. 1.183

Dato: 30.05.2025

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