



REAL

Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	550.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.273	Grund m ²	2.865
Byggeår	1916	Energimærke	B +

Sagsnr. **466001832**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

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: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026



Er du på udkig efter dit eget hjem, hvor du kan skabe de rammer, du drømmer om? Så er dette hus måske noget for dig.

Huset, oprindeligt opført i 1916 og væsentligt renoveret i 2005, har gennemgået en omfattende istandsættelse, som blandt andet har givet det et flot energimærke B, takket være den nyere installerede varmepumpe. Med et lavt energiforbrug og et hjem, der er klar til at byde dig velkommen, kan du allerede nu begynde at forestille dig, hvordan du vil indrette det, så det passer til netop din livsstil.

Beliggende på en lille, lukket vej i Overlade, hvor børn trygt kan lege, og med skole og indkøb lige rundt om hjørnet, er dette hus ideelt for dig, der ønsker både landlig ro og den bekvemmelighed, byen tilbyder. Huset har en stor grund på 2.865 m², som grænser op til åbne marker, hvor du kan nyde synet af dyr på græs.

Boligen er praktisk indrettet med en rummelig entré og et vaskerum i den tidligere udbygning, som ikke tæller med i boligkvadratmeterne, men som giver ekstra funktionalitet. Den hyggelige stue med trægulve åbner op til et lyst køkken, og fra køkkenet er der direkte adgang til en dejlig terrasse, hvor du kan nyde udsigten over den store have. Her er også et badeværelse med flotte klinker på gulvet, bruseniche og et praktisk skabsarrangement. Der er desuden et værelse, der kan bruges som kontor eller ekstra soveværelse.

På 1. sal finder du tre gode værelser, som giver masser af muligheder for både børn, gæster eller et hobbyrum. Fra vaskerummet er der også direkte adgang til en udbygning, hvor du kan indrette et værksted, opbevaring eller et ekstra rum efter behov.

På grunden finder du en fritstående dobbeltcarport med et nyere tag, og haven er en fryd for øjet. Sælger har ladet noget stå som "vild med vilje", og det er blevet til et smukt område med masser af frugttræer, blandt andet valnøddetræ og ahorntræ, som tilføjer et særligt touch. Her kan du finde ro og inspiration året rundt.

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: Trine Munk Johansen

Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026

Livet på landet venter – men byen er aldrig langt væk.

Overlade er en lille, men livlig landsby, der tilbyder både landlig idyl og moderne bekvemmeligheder. Her finder du et trygt og fredeligt miljø, perfekt til både børnefamilier og dem, der ønsker et roligt liv tæt på naturen. Byen har sin egen skole, hvilket gør det til et ideelt sted for familier med små børn. Der er også indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet, så hverdagens behov nemt kan opfyldes.

Med sin nærhed til både natur og byens faciliteter, får du det bedste af begge verdener. Du kan nyde den landlige ro med marker og grønne områder omkring dig, samtidig med at du er tæt på flere større byer og god pendlerafstand til arbejde.

Overlade byder på et stærkt fællesskab og en venlig atmosfære, hvor man hurtigt føler sig hjemme. Hvis du leder efter et sted, hvor du kan få det bedste ud af både natur og byliv, er Overlade et fantastisk valg

Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

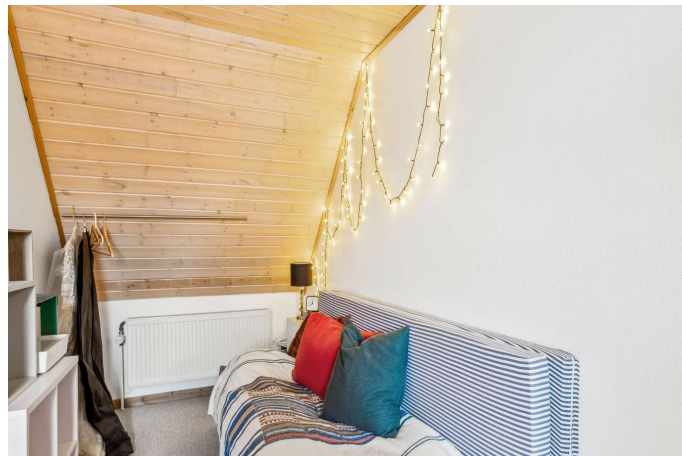
Dato: 31.03.2026



Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026



Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026



Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026

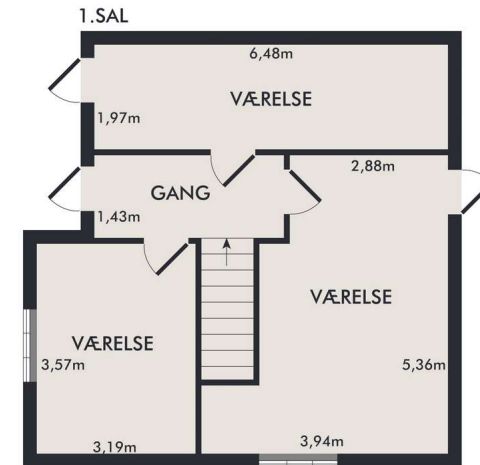
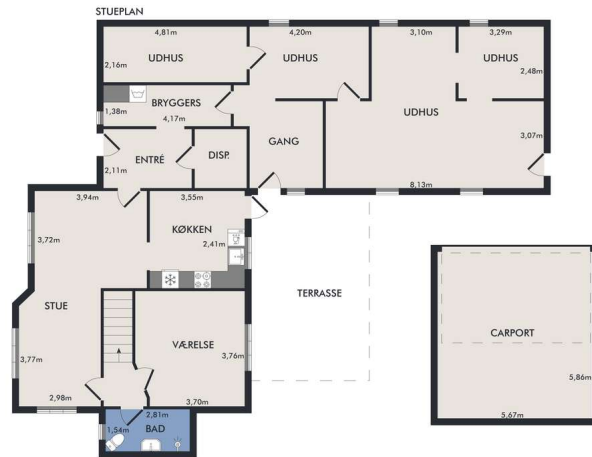




Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
 Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
 Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 10a Overlade By, Overlade
BFE-nr.: 3367122
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 435.000
Grundværdi: 204.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 348.000
Grundlag for grundskyld: 163.200

Arealer**

Grundareal: 2.865 m²
- heraf vej 470 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 96 m²
Carport: 42 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.02.1962 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt 74_O_33
- Nr. 2: 13.02.1968 - Dok om færdselsret mv 74_O_33

Planer

Kommuneplan 12.L.4 - Blandet bolig og erhverv Overlade
Lokalplan 26 Overlade - Lokalplan nr. 26 For et parcelhusområde I Overlade Øst

Tilbehør:

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

Elkomfur; Voss. Emhætte; Gram. Køleskab med frys; Bosch. Opvaskemaskine; Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der gøres opmærksom på at beløbet til forsikring under ejendommens ejerudgift er beregnet ud fra sælgers præmie. Køber opfordres til selv at indhente tilbud på husforsikring i ønsket selskab.

Køber skal ved tilmelding til forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 4.871 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: 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 + B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udgift til skøde

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025.

Adresse: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.775	Kontantpris	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	1.518	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	555.150
Rottebekæmpelse	kr.	62	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.	7.673			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.272			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.068 md. / 36.819 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.432 md. / 29.185 år v/27,48 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Østergårdsvej 8, Overlade, 9670 Løgstør
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 466001832
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.03.2026

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:

Ingen.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.

Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne i Farsø er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring. Vi er alle fra lokalområdet og har stort lokalkendskab. Vi er klar til at tage hånd om dit ejendomssalg i hele Vesthimmerland og har hele kommunen som vores naturlige markedsområde.

Vi beskæftiger os med alle ejendomsstyper, herunder salg af villaer, landejendomme, erhvervsjendomme og ikke mindst fritidshuse, hvor særligt Hvalpsund, Louns, Ertebølle og Trend er vores primære markedsområder.

Kontakt os allerede i dag på 70 20 25 11 for drøftelse om køb eller salg af fast ejendom i Vesthimmerland.