

REAL



## Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>976</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>734</b>
Byggeår/ombygget	<b>1965/1975</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466002034**

**RealMæglerne** Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / [www.realmaeglerne.dk/farsø](http://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: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026



## Velholdt villa i rolige omgivelser – med en overskuelig hverdag og skøn have

På en rolig villavej i Overlade finder du denne velholdte villa, der passer perfekt til både førstegangskøberen, senioren eller dig, der blot ønsker en overskuelig bolig med en god planløsning og hyggelige rammer.

Boligen fremstår velpasset både inde og ude og byder på en lys og behagelig atmosfære. Stuen fungerer som husets naturlige samlingspunkt med et flot lysindfald og god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Herfra er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, som forlænger udesæsonen og skaber en naturlig overgang mellem hus og have.

Køkkenet ligger i forbindelse med opholdsmiljøet og fremstår funktionelt med god skabs- og bordplads. Indretningen er samtidig praktisk med gode værelser, badeværelse samt bryggers med egen indgang.

Udenfor venter en dejlig og overskuelig have med gode muligheder for både afslapning, leg og hyggelige stunder i solen. Ejendommen har desuden garage og god plads til parkering.

Overlade er en hyggelig by med et godt lokalt sammenhold og kort afstand til natur, Limfjorden og hverdagens nødvendigheder.

**En velholdt villa med en rolig beliggenhed og en indretning, der gør hverdagen nem og overskuelig.**

### 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: Kalle Lund Andersen

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026



Stue



Stue



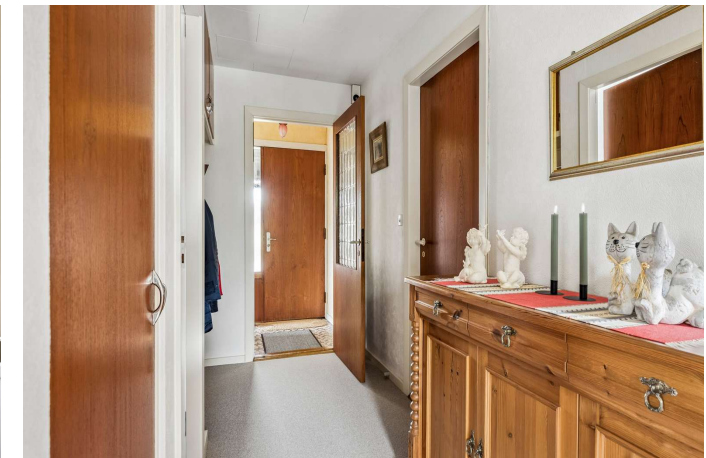
Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026



Værelse



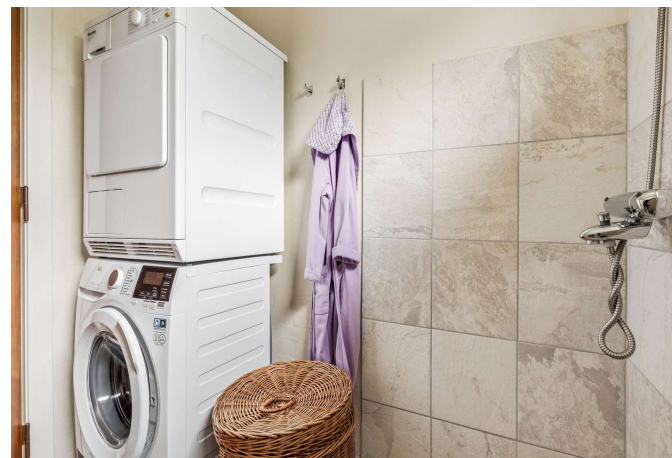
Værelse



Entre



Badeværelse



Bryggers



Have

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026



Have



Ejendommen

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
 Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
 Ejerudgift/md.: kr. 976

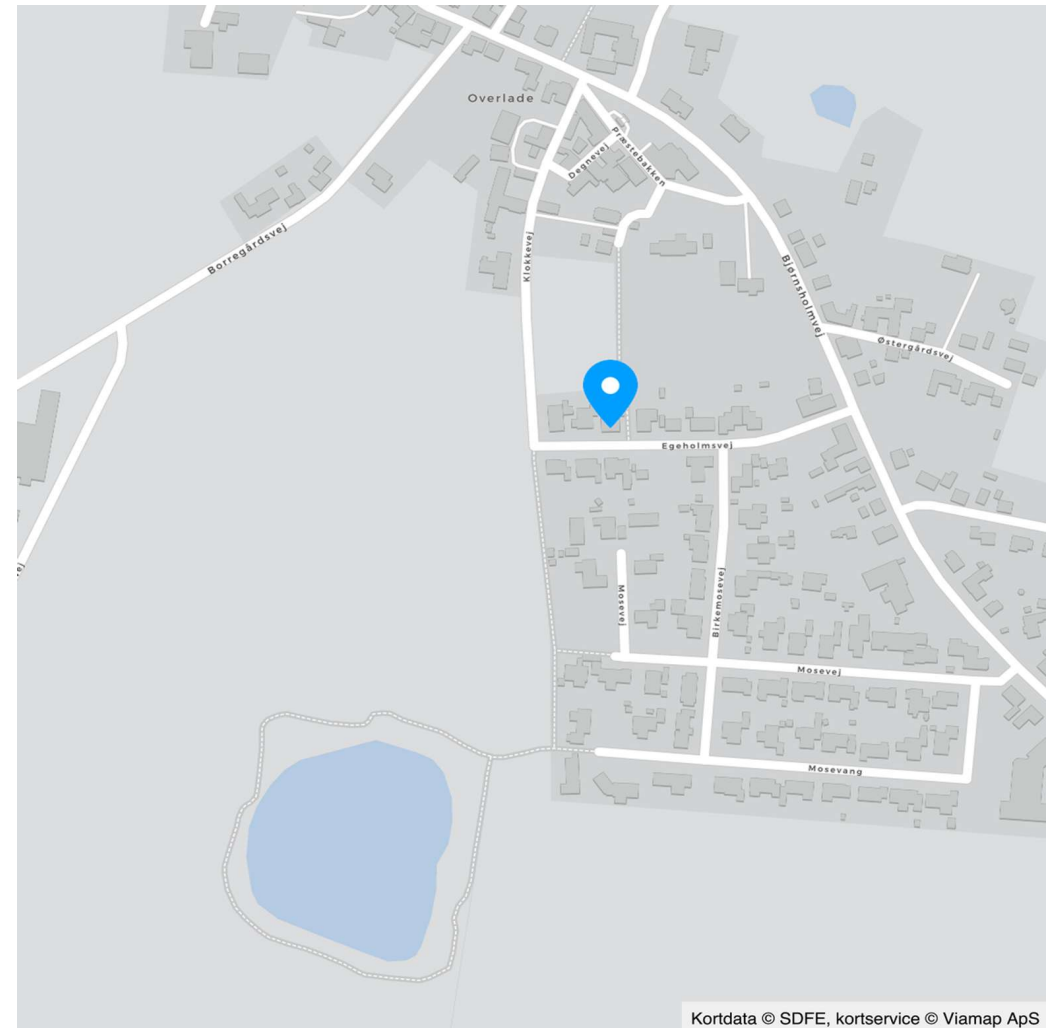
Dato: 20.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 8cø Overlade By, Overlade  
BFE-nr.: 3366981  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1965/1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 480.000  
Grundværdi: 147.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 384.000  
Grundlag for grundskyld: 117.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 734 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.02.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 20.04.1965 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,  
Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan 12.L.4 - Blandet bolig og erhverv Overlade

Tilbehør:

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

Køleskab, Komfur, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Sælger police nr. 1061026807

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **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. 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 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 17.982 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.958	Kontantpris	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	I alt	kr.	499.850
Storskrald	kr.	177	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Genbrugsplads	kr.	1.327			
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Restafhentning	kr.	685			
Rottebekæmpelse	kr.	78			
Husforsikring	kr.	4.680			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.707			

#### 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 2.792 md. / 33.509 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.213 md. / 26.555 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Egeholmsvej 14, Overlade, 9670 Løgstør  
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466002034  
Ejerudgift/md.: kr. 976

Dato: 20.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 250.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.