



REAL

Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	218
Kontantpris	450.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.402	Grund m2	3.395
Byggear	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **466001909**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

På Skelhøjvej 9 i Østerbølle finder du en ejendom, der rummer masser af plads, muligheder og potentiale – til en pris, hvor de fleste kan være med. Her får du 218 m² bolig og en stor grund på hele 3.395 m², hvor du kan bo ugeneret omgivet af natur og fugleliv.

Huset er oprindeligt opført i 1984 og byder på mange kvadratmeter fordelt på to plan, med hele 4 værelser og store opholdsrum. Her er rammerne skabt til dig, der drømmer om at sætte dit eget præg og skabe dit hjem præcis, som du ønsker det.

Ejendommen ligger fredeligt i den hyggelige landsby Østerbølle, hvor du mærker roen og friheden ved livet på landet – men samtidig har du kun ca. 7 km til Aalestrup, hvor du finder indkøb, skole, sportshal, læge, bibliotek og alt det, der får hverdagen til at glide. Har du børn, er der desuden Fjelsø Friskole under 10 km væk – en populær og nærværende skole i skønne omgivelser.

Drømmer du om et sted med luft omkring dig, hvor du kan udfolde dine idéer – måske en stor køkkenhave, et lille dyrehold, en kreativ bolig med atelier eller blot en billig bolig med masser af plads – så er Skelhøjvej 9 stedet, hvor du kan få det hele uden at sprænge budgettet.

Her får du en ejendom med sjæl, frihed og potentiale.

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: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026



Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026



Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026



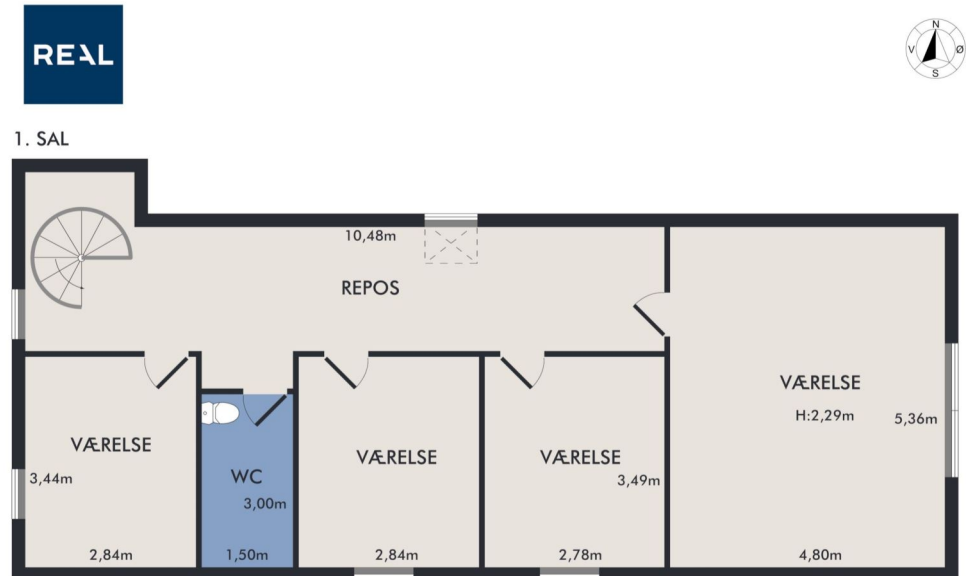
Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
 Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
 Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Vesthimmerland
 Matr.nr.: 9 b Østerbølle By, Østerbølle
 BFE-nr.: 3465544
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Enkeltindvindingsanlæg -vand fra naboen
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
 Ejendomsværdi: 1.001.000 kr.
 Grundværdi: 241.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 800.800 kr.
 Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 3.395 m²
 - heraf vej 70 m²
 Boligareal i alt: 218 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 92 m²
 Øvrige arealer:
 Integreret Udhus: 90 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Se tingbogsattest

Nr. 1 lyst d. 12.06.1943 lbnr. 907262-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn:
 78_D_333

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Hårde hvidevarer medfølger - uden garanti for funktionsdygtigheden

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 12.900 Forbrug: 924,00 l

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsoptstillingens 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 C.

Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084	Kontantpris/udbetaling	kr.	450.000
Grundskyld	kr.	1.793	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	6.327	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Renovation	kr.	3.897	I alt	kr.	461.376
Skorstensfejning	kr.	618	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	99			
Ejerudgift i alt 1 år		16.818			

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 2.470 md./ 29.645 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.969 md./ 23.632 år v/26,90%
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: 27.01.2026
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.

Adresse: Skelhøjvej 9, Østerbølle, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 450.000

Sagsnr.: 466001909
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 27.01.2026

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:

Ingen.

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

Forsikringsforhold:

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.

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.