



REAL

Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted

| | | | |
|------------------|------------------|------------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 209 |
| Kontant | 1.495.000 | Erhverv m ² | 354 |
| Ejerudgift | 1.553 | Grund m ² | 4.184 |
| Byggeår/ombygget | 1942/2023 | Energimærke | D |

Sagsnr. **466001960**

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: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Unik og rummelig ejendom i hjertet af Vesterbølle

Velkommen til Korsholmvej 177 – en helt særlig ejendom, der kombinerer en stor og indbydende bolig med masser af plads, gode udbygninger og en have, som nærmest føles som sin egen private oase. Her får du det bedste af landsbyidyl, mens du samtidig bor få minutters kørsel fra både Aars, Farsø og Aalestrup.

En bolig med plads til livet

Huset fremstår løbende vedligeholdt og indflytningsklart. Planløsningen er fleksibel og giver mange muligheder, uanset om du har en stor familie, en sammenbragt familie, en hjemmeboende teenager, bedsteforældre der ønsker en separat afdeling eller blot ønsker ekstra plads omkring hverdagen. Boligen byder på en entré, et badeværelse med både kar og brus, en dejlig stue med udgang til haven samt et skønt køkkenalrum, der binder husets samlingspunkt sammen. I stueplan finder du også 2 værelser, som naturligt kan fungere som kontor, børneværelse eller gæsteværelse. Fra køkkenalrummet er der trappe til førstesalen, hvor der venter et badeværelse, repos og to store værelser med mulighed for at etablere yderligere rum, hvis behovet skulle ændre sig.

Kælderen er et stort aktiv for ejendommen. Den er flot renoveret og rummer flere gode disponible rum, et rummeligt fyrrum og garage. Det giver rig mulighed for både opbevaring, hobbyaktiviteter eller ekstra plads i hverdagen.

Have, natur og uderum i særklasse

Haven er noget helt for sig selv. Den er stor, grøn og fuld af atmosfære med hyggelige terrasser, gamle frugtræer, små kroge og et stykke naturskøn have med bålplads, shelter og et lille skovområde. Der er endda en indhegnet fold, som egner sig perfekt til eksempelvis får, geder eller andre mindre dyr. Her er i sandhed plads til at leve et liv med naturen helt tæt på.

Ejendommen rummer desuden en stor stålhal og et godt værksted, og derudover findes en selvstændig afdeling eller lejlighed, som gør det muligt at skabe en separat enhed til teenageren, bedsteforældrene, gæster eller som oplagt mulighed for mindre erhverv eller udlejning. Her er kort sagt plads til både drømme, projekter og hverdagens praktik.

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: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026

En bolig med plads til livet

Huset fremstår løbende vedligeholdt og indflytningsklart. Planløsningen er fleksibel og giver mange muligheder, uanset om du har en stor familie, en sammenbragt familie, en hjemmeboende teenager, bedsteforældre der ønsker en separat afdeling eller blot ønsker ekstra plads omkring hverdagen. Boligen byder på en entré, et badeværelse med både kar og brus, en dejlig stue med udgang til haven samt et skønt køkken-alrum, der binder husets samlingspunkt sammen. I stueplan finder du også 2 værelser, som naturligt kan fungere som kontor, børneværelse eller gæsteværelse. Fra køkken-alrummet er der trappe til førstesalen, hvor der venter et badeværelse, repos og to store værelser med mulighed for at etablere yderligere rum, hvis behovet skulle ændre sig.

Kælderen er et stort aktiv for ejendommen. Den er flot renoveret og rummer flere gode disponible rum, et rummeligt fyrrum og garage. Det giver rig mulighed for både opbevaring, hobbyaktiviteter eller ekstra plads i hverdagen.

Have, natur og uderum i særklasse

Haven er noget helt for sig selv. Den er stor, grøn og fuld af atmosfære med hyggelige terrasser, små kroge og et stykke naturskøn have med bålplads, shelter og et lille skovområde. Der er endda en indhegnet fold, som egner sig perfekt til eksempelvis får, geder eller andre mindre dyr. Her er i sandhed plads til at leve et liv med naturen helt tæt på.

Ejendommen rummer desuden en stor stålhal og et godt værksted, og derudover findes en selvstændig afdeling eller lejlighed, som gør det muligt at skabe en separat enhed til teenageren, bedsteforældrene, gæster eller som oplagt mulighed for mindre erhverv eller udlejning. Her er kort sagt plads til både drømme, projekter og hverdagens praktik.

Trygge omgivelser og stærkt lokalområde

Vesterbølle er en tryk og hyggelig landsby med et stærkt lokalfællesskab. Her er ro, frisk luft og masser af naturstier og områder at udforske, og der er ikke langt til den smukke Limfjord. Samtidig bor du centralt i forhold til større byer i området med kun 10 min til både Farsø, Aars og Aalestrup, hvilket gør hverdagen let og overskuelig.

Korsholmvej 177 er en ejendom med sjæl, muligheder og en sjælden grad af rummelighed – både inde og ude. Det er et hjem for dig, der ønsker natur, plads og trygge omgivelser, uden at give afkald på nærheden til byerne omkring.

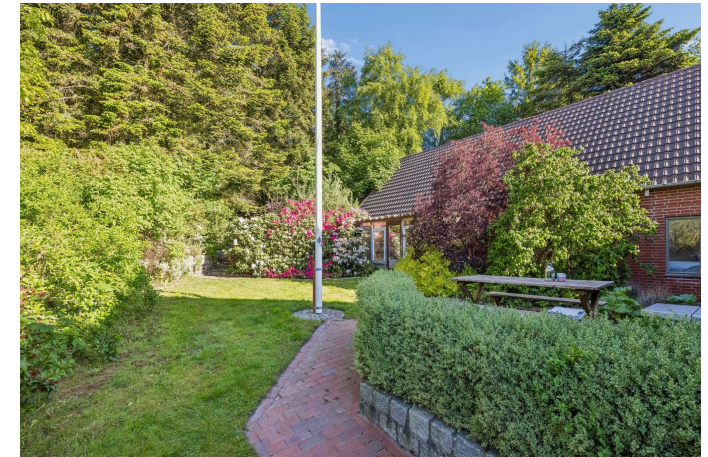
Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse i lejlighed



Værelse



Værelse



Repos

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Badeværelse



Toilet



Badeværelse



Badeværelse



Entre



Kælder

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Repos



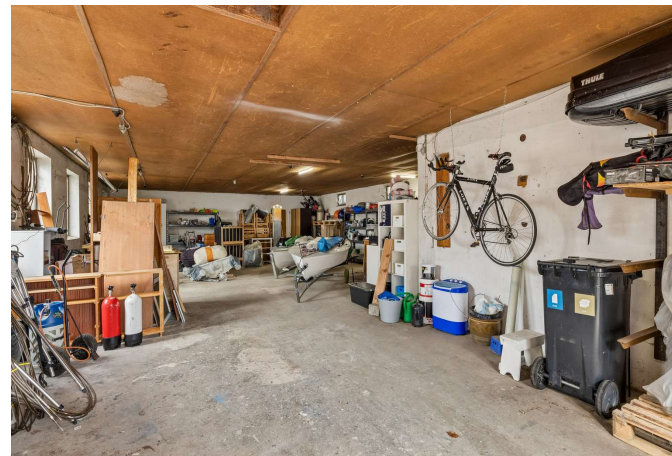
Lejlighed



lejlighed



Toilet i lejlighed



Værksted



Grund

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



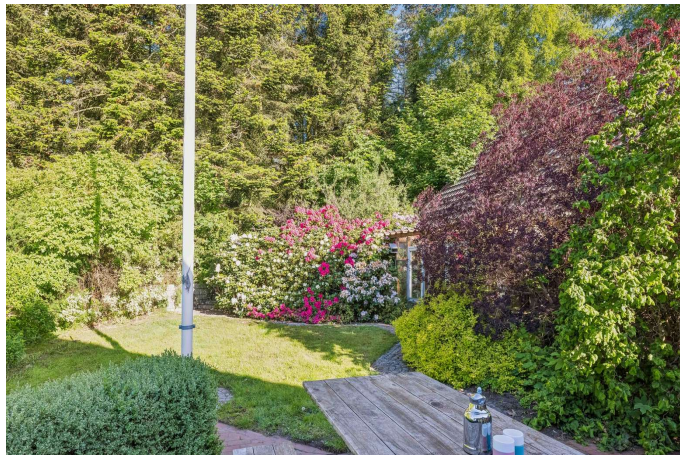
Ejendommen



Stålhø



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

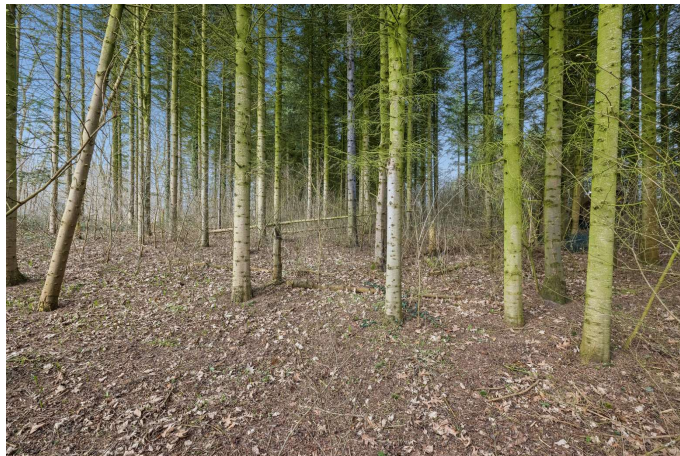


Bålplads

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Andet



Ejendommen

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
 Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



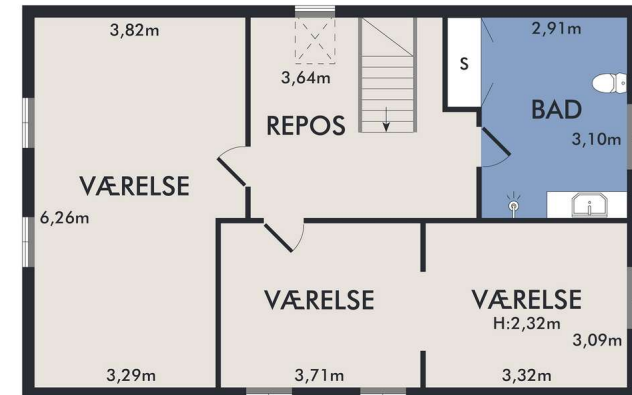
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

1. SAL



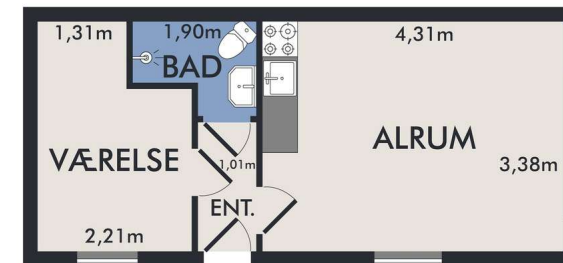
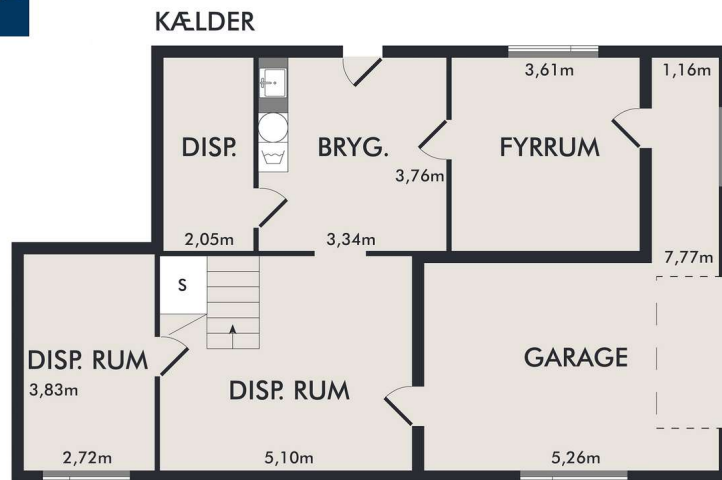
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
 Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

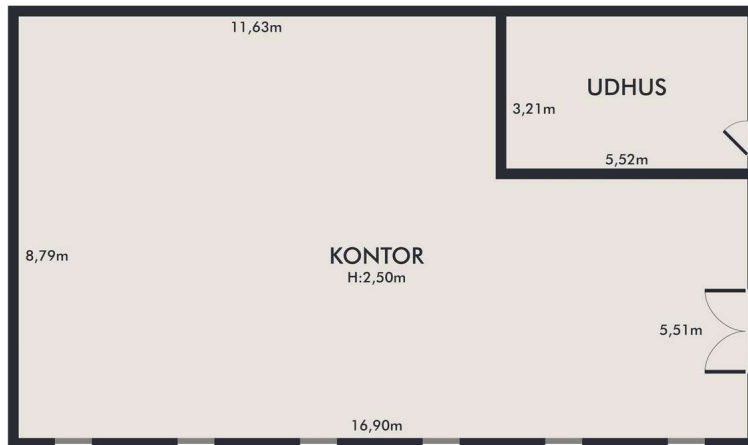
Plantegning

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

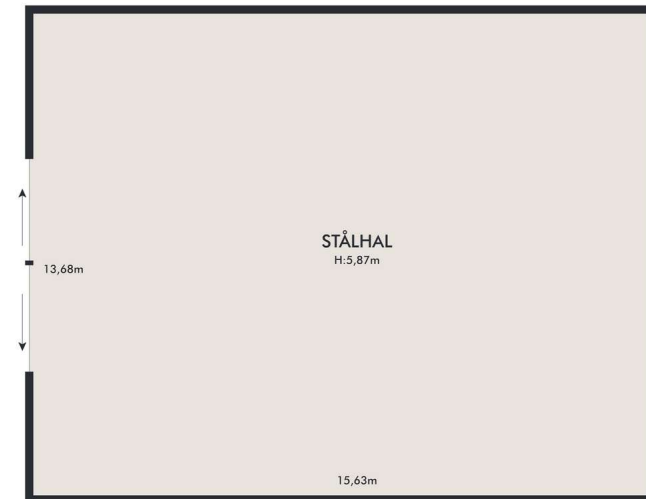
Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
 Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
 Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse og erhverv
 Kommune: Vesthimmerlands
 Matr.nr.: 2c Vesterbølle By, Vesterbølle m.fl.
 BFE-nr.: 9047446, 3465293
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1942/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
 Ejendomsværdi: 569.000
 Grundværdi: 171.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 455.200
 Grundlag for grundskyld: 136.800

Arealer**

Grundareal: 4.184 m²
 - heraf vej 109 m²
 Boligareal i alt: 209 m²
 - heraf fritliggende enfamiliehus 177 m²
 - heraf Anden bygning til helårsbeboelse 32 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 120 m²
 Erhvervsareal: 354 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 - Korsholmvej 177 (BFE-nr. 9047446)

- Nr. 1: 11.04.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitutter - Korsholmvej 175 (BFE-nr. 3465293)

- Nr. 1: 11.04.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 - Nr. 2: 13.01.1970 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 34.L.1 - Blandet bolig og erhverv Vesterbølle
 Lokalplan 38.02.01 - Lokalplan nr. 38.02.01 for Vesterbølle En kulturhistorisk bevaringsværdig landsby

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
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 forsikrings-selskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 6 t
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at de bruger ca 7 ton træpiller om året med en familie på 3 voksne og 3 unge mennesker.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

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.

Bemærk at der kun er taget højde for vurdering af hovedejendom og dermed er der under ejendoms ejerudgift kun grundskyld for denne matrikel.

Stempeloverførsel

Bemærk at du som køber overtager stempelafgift op til værdi på kr 1.150.000 der kan bruges ved tinglysning af nyt lån.

Adresse: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.322 | Kontantpris | kr. | 1.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 1.272 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.850 |
| Renovation | kr. | 4.244 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.826 |
| Skorstensfejning | kr. | 800 | I alt | kr. | 1.512.676 |
| 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. | 9.936 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 18.636 | | | |

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.485 md. / 77.814 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: 01.06.2026

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: Korsholmvej 177, Vesterbølle, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001960
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 25.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.150.000

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.