



REAL

Hedevænget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	168
Kontantpris	1.495.000	Andre bygninger	1.421
Ejerudgift	1.514	Grund ha	6,8562
Byggeår	1924	Energimærke	D

Sagsnr. **466001908**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo og holde heste i rolige, landlige omgivelser – men stadig tæt på byernes faciliteter? Denne ejendom byder på en sjældnen kombination af nyere hestefaciliteter, stor jordtilliggende og en ugeneret beliggenhed omgivet af smuk natur helt ned til Lerkenfeldt Å.

Ejendommens absolutte hjerte er den moderne ridehal fra 2014, som måler 20 x 40 meter – ideel til både daglig træning, undervisning og avlsarbejde året rundt.

På hver side af ridehallen ligger to sammenhængende stalde, hvor den ene har 6 hestebokse og den anden 10 hestebokse.

Derudover findes sadelrum, gode arbejdsforhold og nem adgang mellem faciliteterne – alt sammen indrettet med fokus på funktionalitet og hestevelfærd.

Til ejendommen hører lidt over 6 hektar jord, som ligger samlet og direkte omkring bygningerne. Jordstykket strækker sig hele vejen ned til Lerkenfeldt Å, hvilket skaber fantastiske rammer for rideoplevelser, folde og eventuelle træningsområder. Ejendommen ligger tilbagetrukket fra landevejen i fredelige omgivelser, men stadig med let adgang til de nærmeste byer. Farsø, Aars og Aalestrup ligger alle inden for nem køreafstand, hvor du finder indkøb, skole, fritidsaktiviteter m.m.

Stuehuset trænger til renovering, men byder på gode rammer og planløsning for den, som ønsker at sætte sit eget præg. Huset indeholder: Entré. Køkken Stue. Forgang. Badeværelse. Soveværelse. 1. sal med tre værelser samt mindre badeværelse. Ejendommen rummer desuden en fristående garage, som giver ekstra opbevarings- og parkeringsmuligheder.

Her er muligheden for at skabe et præcis det hjem, man ønsker – med plads, charme og udsigt til hestene.

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: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026

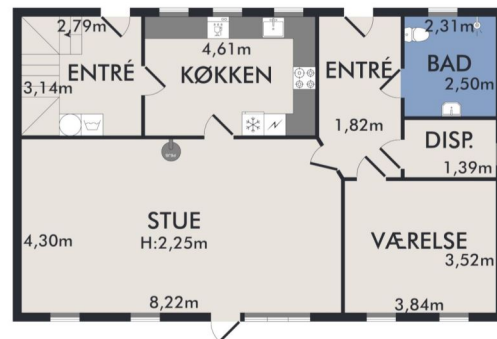
REAL



REAL

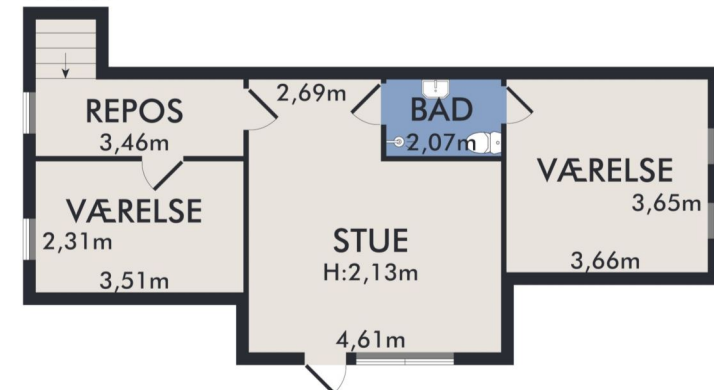


STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hedevænget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

1 c Knudstrup By, Vesterbølle

Arealer i alt

Areal

6,8562 ha

6,8562 ha

Heraf vej

276 m²

276 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 4 Hedevænget 7

Nr. 5 Hedevænget 7

Nr. 6 Hedevænget 7

Nr. 8 Hedevænget 7

Bygningsareal i alt

Areal

235 m²

198 m²

70 m²

918 m²

1.421 m²

Heraf boligareal**Læplantning**

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Købesummens fordeling

Ejerboligen

Jorden

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor)

Købesum i alt

kr. 300.000

kr. 995.000

kr. 200.000

kr. 1.495.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Hedevænget 7

Hedevænget 7

Hedevænget 7

Hedevænget 7

Andre bygninger i alt

kr.

kr.

kr.

kr.

kr. 200.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Adresse: Hedevej 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
 Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
 Må benyttes til: Bolig
 Kommune: Vesthimmerland
 Matr.nr.: 1 c Knudstrup By, Vesterbølle
 BFE-nr.: 8945581
 Zonestatus: Landzone
 Vand:
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
 Ejendomsværdi: 3.000.000 kr.
 Grundværdi bolig: 261.200 kr.
 Grundværdi produktionsjord:
 Grundværdi øvrig jord:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 638.000 kr.
 Grundlag for grundskyld bolig:
 Grundlag for grundskyld produktionsjord:
 Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 6,8562 ha
 - heraf vej 276 m²
 Boligareal i alt: 168 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 60 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 10 m²
 Driftsbygninger m.v.: 1.421 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 11.01.1894 lbnr. 906459-78 Tillægstekst Dok. om brønd mv. Filnavn: 78_G_67
 Nr. 2 lyst d. 12.07.1960 lbnr. 2934-78 Tillægstekst Dok. om vandværk mv. Resp lån i off. midler Filnavn: 78_G_67

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der gives ingen garanti for evt medfølgende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hedevej 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælger har ejendommen forsikret i Alm. Brand under policenummer.038 572 741. I øvrigt henvises til forsikringspolicyen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 2024. 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 2024 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 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.500 Forbrug: 1.971,00 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Hedevej 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.254	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Husforsikring	kr.	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	685	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	2.501
Skorstensfejning	kr.	731	I alt	kr.	1.508.351
Affaldsgebyr	kr.	225			
Storskrald	kr.	177			
Genbrugsplads	kr.	1.327			
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Rottebekæmpelse	kr.	290			
Ejerudgift i alt 1 år		18.173			

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 8.088 md./ 97.056 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.451 md./ 77.415 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: 29.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 29.01.2026

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

Standardfinansieringsforbehold:

Der er findes andre finansieringsmuligheder. Såfremt der ønskes beregninger på forskellige finansieringsforslag, bedes du rette henvendelse til ejendomsmægleren.

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.