



**REAL**

## Hedevænget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>168</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.425</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>68.562</b>
Byggeår	<b>1924</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **466001908**

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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026



Drømmer du om at bo og holde heste i rolige, landlige omgivelser – men stadig tæt på byernes faciliteter? Denne ejendom byder på en sjælden 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. 2.425

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026



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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026



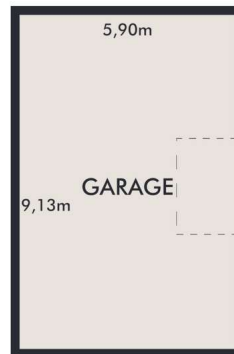
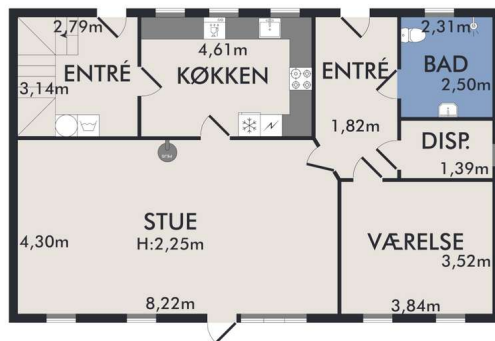
Adresse: Hedevangenget 7, Knudstrup, 9620 Aalestrup  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 466001908  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.425

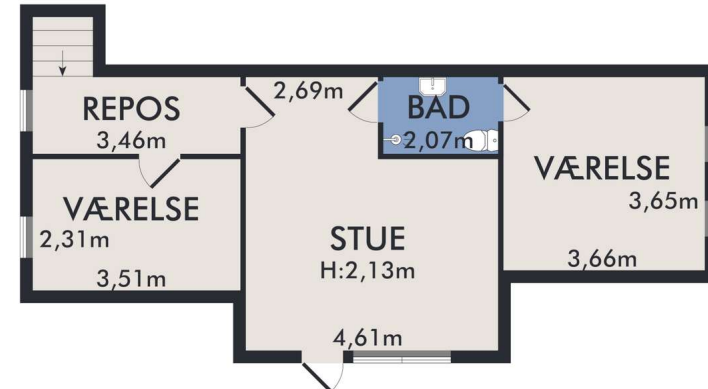
Dato: 10.04.2026



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

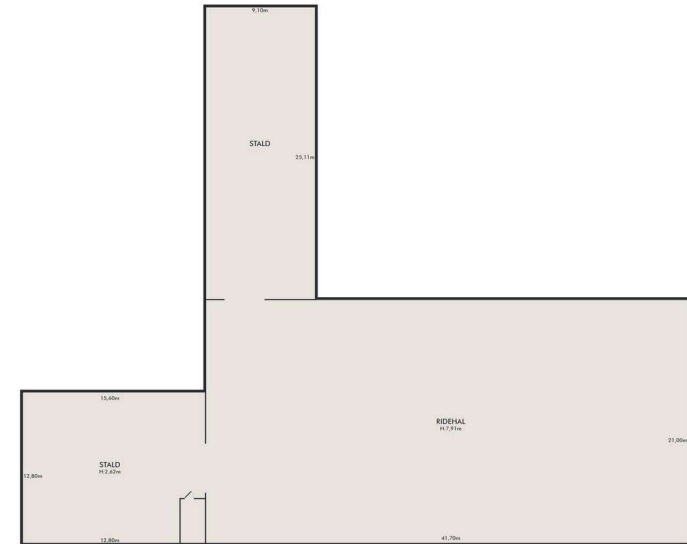
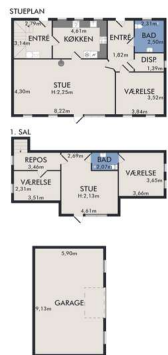
Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Kommune: Vesthimmerlands  
Matr.nr.: 1c Knudstrup By, Vesterbølle  
BFE-nr.: 8945581  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1924

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 3.000.000  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.400.000  
Grundlag for grundskyld: 208.960

**Arealer\*\***

Grundareal: 68.562 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 276 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Kælder: 10 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 235 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 198 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 70 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 918 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: 11.01.1894 - Dok. om brønd mv.  
- Nr. 2: 12.07.1960 - Dok. om vandværk mv. Resp lån i off. midler

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 466001908  
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr. 12.240	Kontantpris	kr. 1.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr. 1.943	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.850
Renovation	kr. 685	I alt	kr. 1.505.850
Skorstensfejning	kr. 731	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.	
Affaldsgebyr	kr. 225		
Storskrald	kr. 177		
Genbrugsplads	kr. 1.327		
Emballage- og madaffald	kr. 1.483		
Rottebekæmpelse	kr. 290		
Husforsikring	kr. 10.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 29.101		

#### 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 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.528 md. / 78.337 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 **Forbehold:** Der er findes andre finansieringsmuligheder. Såfremt der ønskes beregninger på forskellige finansieringsforslag, bedes du rette henvendelse til ejendomsmægleren.

**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. 2.425

Dato: 10.04.2026

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<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.