



REAL

Vesterbro 7, 9631 Gedsted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.135	Grund m ²	477
Byggeår/ombygget	1910/1940	Energimærke	F + F +

Sagsnr. **466002074**

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: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026



Centralt beliggende villa med masser af plads og en stor, anvendelig bygning

Drømmer du om en bolig med god plads – både inde og ude – og med mulighed for at kombinere bolig, hobby eller erhverv? Så er denne ejendom et spændende bud.

Boligen ligger centralt i Gedsted med kort afstand til indkøb, skole, daginstitution og byens øvrige faciliteter. Her får du en ejendom, hvor hverdagen bliver nem, samtidig med at du får langt mere plads, end man normalt finder i en byvilla.

Huset byder på en rummelig og funktionel planløsning med entré, køkken, flere opholdsrum og badeværelse i stueplan. På førstesalen finder du 5 værelser samt udgang til en overdækket altan, som giver et hyggeligt uderum med udsigt over byen. Med i alt 6 værelser og 2 stuer, er her god plads til den store familie, hjemmekontor eller hobbyrum.

Det, der virkelig gør ejendommen særlig, er det store udehus med mange anvendelsesmuligheder. Her er masser af plads til værksted, lager, hobbyaktiviteter eller opbevaring, og bygningen giver samtidig gode muligheder for dig, der har en pladskrævende fritidsinteresse eller driver selvstændig virksomhed hjemmefra.

Den overskuelige grund kræver minimal vedligeholdelse og giver samtidig mulighed for at nyde livet uden at bruge al fritiden på havearbejde.

Kort sagt får du en rummelig villa med masser af muligheder, en stor anvendelig bygning og en central beliggenhed i Gedsted – en ejendom, der skal opleves.

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.

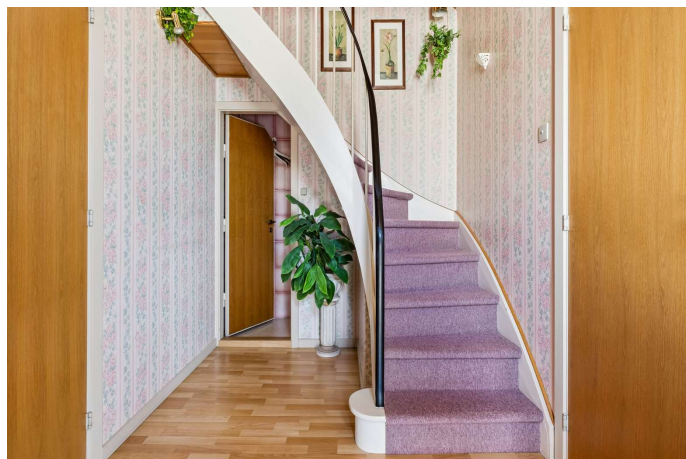
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kalle Lund Andersen

Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

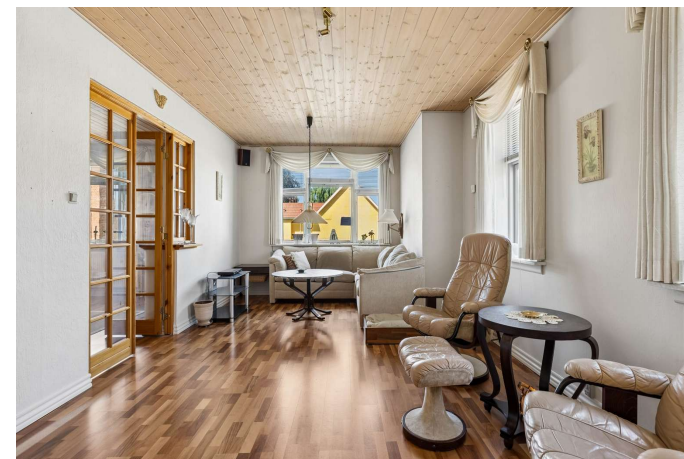
Dato: 02.09.2026



Entre



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

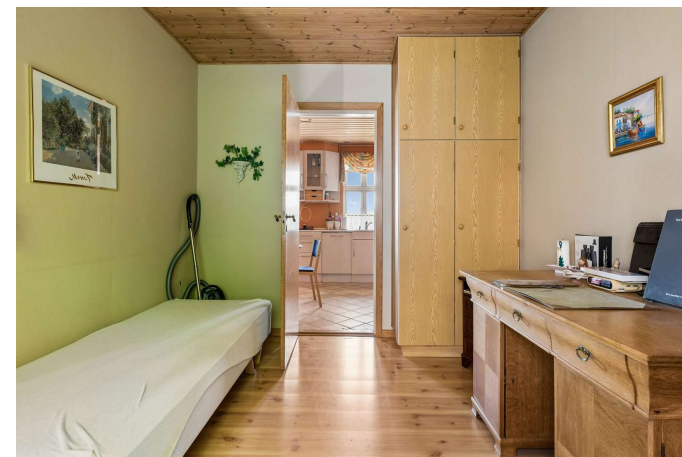
Dato: 02.09.2026



Spisestue



Spisestue



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

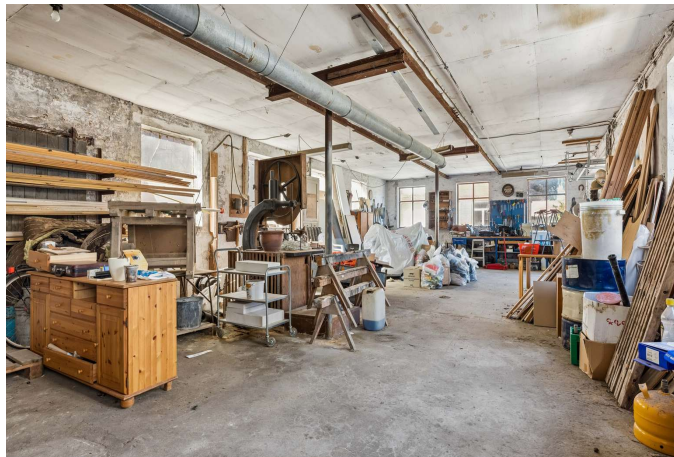
Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

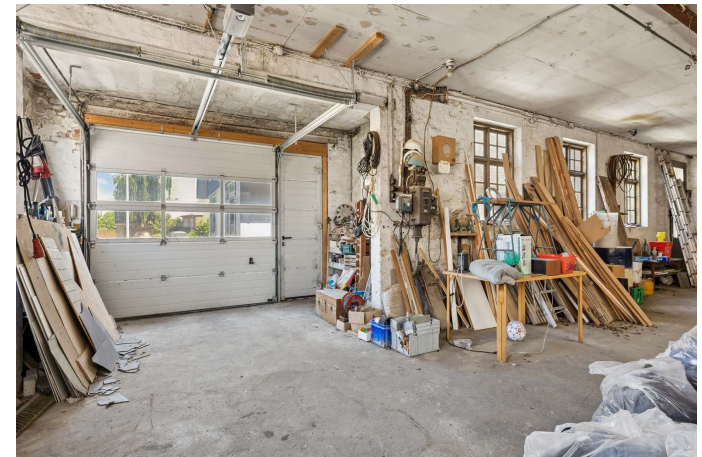
Dato: 02.09.2026



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto

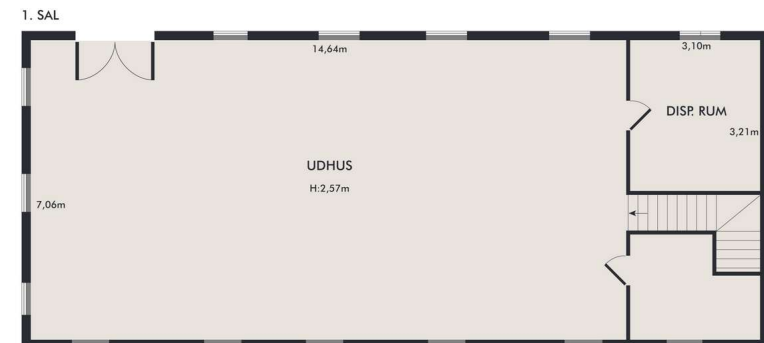
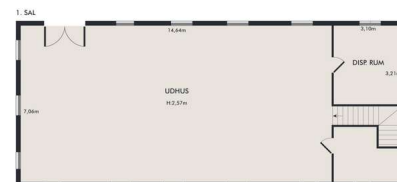


Luftfoto

Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning

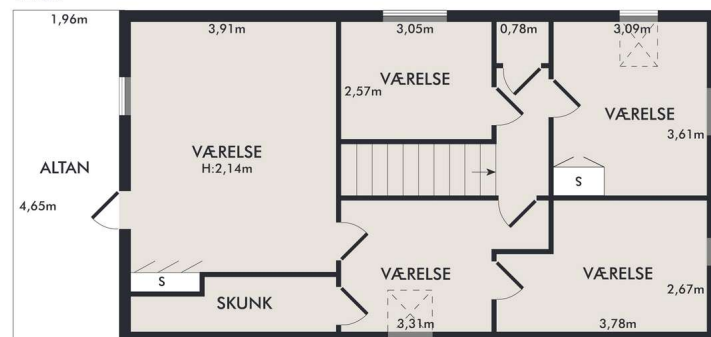
Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026

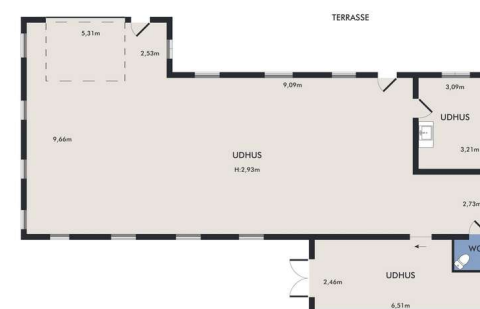


1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helsårsbeboelse
Kommune: Vesthimmerlands
Matr.nr.: 24e Gedsted By, Gedsted
BFE-nr.: 3457828
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910/1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 479.000
Grundværdi: 90.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 383.200
Grundlag for grundskyld: 72.000

Arealer**

Grundareal: 477 m²
Boligareal i alt: 172 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Udhus: 299 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

- Nr. 1: 05.07.1900 - Dok om skel
- Nr. 2: 25.07.1932 - Dok om byggelinier mv, Vedr 10Z,10AH,10AI
- Nr. 3: 14.03.1968 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 24.11.1992 - Dok om færdselsret mv, byggeindskrænkninger mv

Planer

Kommuneplan 5.C.1 - Centerområde ved Vesterbro, Østergade og Søndergade
Lokalplan 33.01.01 - Lokalplan nr. 33.01.01 For Gedsted midtby

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 49.300 Forbrug: 49.290 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsoptstillingens 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 F + F



Adresse: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.954	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	670	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Affaldsgrundgebyr	kr.	225	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.826
Storskrald	kr.	177	I alt	kr.	607.276
Genbrugsplads	kr.	1.327	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.		
Emballage- og madaffald	kr.	1.483			
Restafhentning	kr.	685			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Husforsikring, Anslået	kr.	7.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.621			

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/nettoydelser 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.351 md. / 40.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.656 md. / 31.876 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vesterbro 7, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 466002074
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 02.09.2026

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. 5: hovedstol kr. 487.000

Nr. 6: hovedstol kr. 110.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret

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

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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 ejendomstyper, 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.