

Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**246**
Kontant	**1.100.000**	Andre bygninger	**612**
Ejerudgift	**591**	Grund ha	**9,4913**
Byggeår	**1939**		

Sagsnr. **466002065**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
Engvej 2 / 9640 Farsø / Tlf. +45 70202511 / www.realmaeglerne.dk/farsø

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
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: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026



Naturskøn landejendom med stort potentiale og gode jagtmuligheder

Drømmer du om at skabe dit helt eget sted på landet, hvor natur, plads og muligheder går hånd i hånd? Så er denne ejendom et spændende projekt med et potentiale, der sjældent kommer til salg.

Ejendommen ligger omgivet af marker, skov og fredfyldte omgivelser, hvor naturen og den frie udsigt danner rammen om en hverdag i rolige omgivelser. Her får du en sjælden mulighed for at skabe en helt unik landejendom – hvad enten drømmen er et idyllisk hjem på landet eller et projekt, hvor du selv kan sætte dit præg fra start.

Den tidligere beboelse er nedbrændt, og genopbygningen er påbegyndt, men endnu ikke færdiggjort. Dermed overtager du et projekt, hvor fundamentet er lagt, og hvor du har mulighed for at videreføre byggeriet og skabe en bolig, der passer præcis til dine ønsker og behov.

Den tilhørende jord er en oplevelse i sig selv. Her får du fred, natur og gode jagtmuligheder lige uden for døren, hvilket gør ejendommen særligt attraktiv for den jagtinteresserede eller for dig, der blot ønsker masser af natur omkring dig. De mange hektar giver samtidig mulighed for at nyde den landlige frihed og udnytte arealerne efter egne ønsker og behov.

På ejendommen findes desuden flere ældre udbygninger, som overtages i eksisterende stand. Bygningerne giver mulighed for enten renovering eller nedrivning, alt efter købers planer og visioner for ejendommen.

Her får du ikke en færdig løsning – men en sjælden mulighed for at skabe noget helt særligt. En ejendom med masser af potentiale, naturskøn beliggenhed og friheden til at forme dit kommende hjem præcis, som du ønsker det.

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

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto



Have



Luftfoto



Område

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



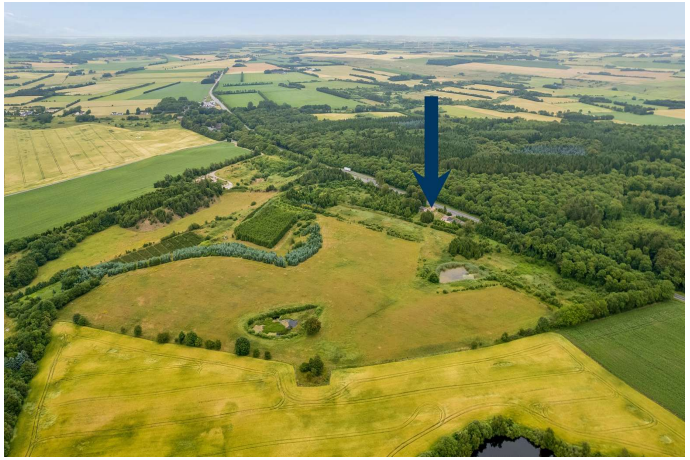
Ejendommen



Luftfoto



Ejendommen



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026



Grund



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026



Luftfoto



Luftfoto





Luftfoto

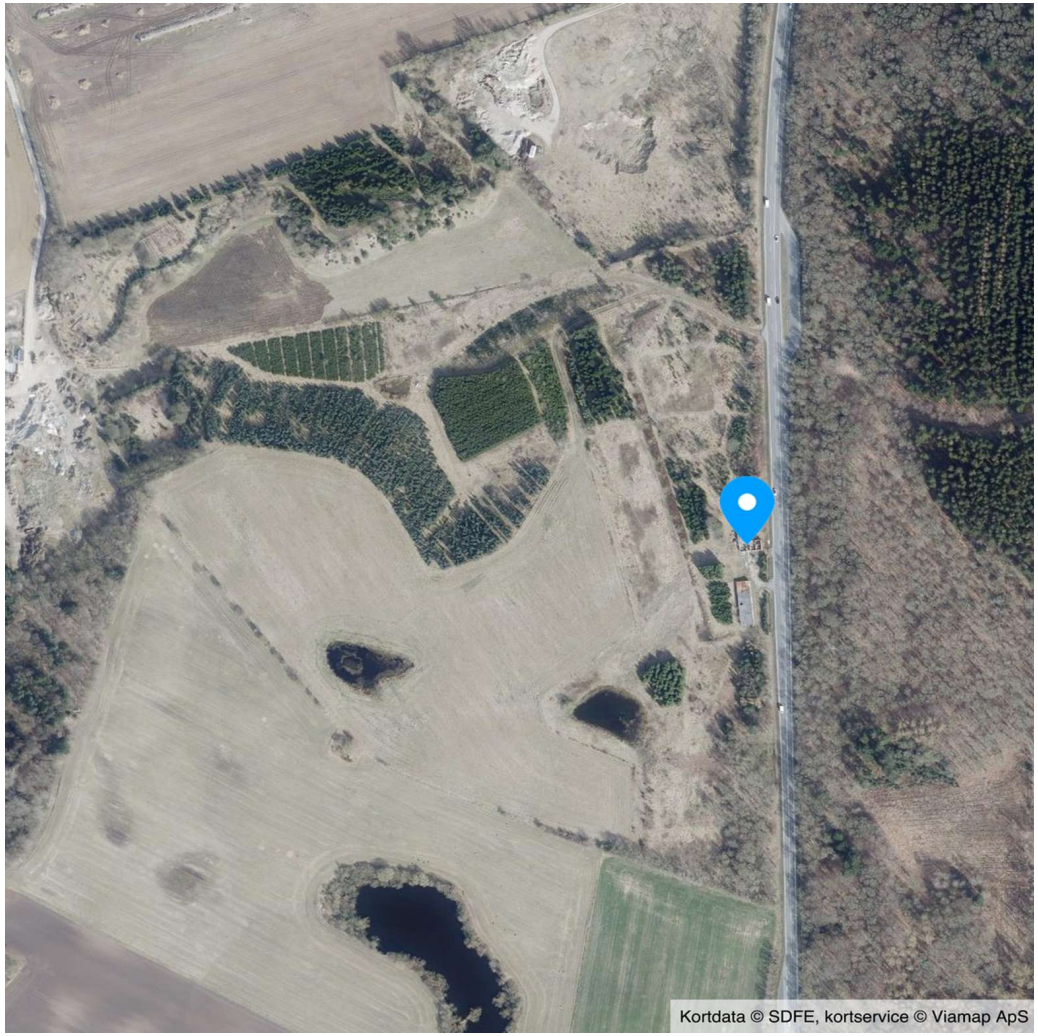
COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026





COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	4b Testrup By, Testrup m.fl.
BFE-nr.:	1433273
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	878.000
Grundværdi bolig:	3.695
Grundværdi produktionsjord:	226.179
Grundværdi øvrig jord:	11.103
Grundlag for ejd. værdiskat:	702.400
Grundlag for grundskyld bolig:	2.956
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	9,4913 ha
- heraf vej	990 m^2
Boligareal i alt:	246 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	22 m^2
Erhvervsareal:	590 m^2

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.08.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 7N, 7O For-prioritet
- Nr. 2: 09.08.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 22E
- Nr. 3: 19.01.1967 - Dok om sand og grus for et tidsrum af 50 år fra 1/1-1967 mv -
- Nr. 4: 19.06.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 22B

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Der er ingen varmekilde - ingen varmekilde
Oplysningerne stammer fra:

ingen

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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: Foreligger endnu ikke.

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.582
Grundskyld - Boligdel	kr.	27
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	1.629
Grundskyld - Øvrig jord	kr.	103
Ejendomsbidrag 2026 incl renovation,	kr.	1.746
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	7.088

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.100.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Berigtigelse af handlen, fortages af køber., anslået	kr.	12.000
I alt	kr.	1.120.450

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.236 md. / 74.830 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.946 md. / 59.348 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Adresse: Hovedvejen 411, Guldager, 9620 Aalestrup
Kontantpris: kr. 1.100.000

Sagsnr.: 466002065
Ejerudgift/md.: kr. 591

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 480.000
Nr. 6: hovedstol kr. 20.000
Nr. 7: hovedstol kr. 147.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Landbrugsejendom
Ejendommen er registreret som landbrugsejendom og er derfor omfattet af reglerne i landbrugsloven. I forbindelse med handlen skal køber indsende den lovpligtige erhvervelseserklæring til myndighederne. Køber eller købers rådgiver er ansvarlig for, at erklæringen udfyldes og indsendes rettidigt.
Køber gøres samtidig opmærksom på, at ejendommen er omfattet af bopælspligt, hvilket indebærer, at ejeren som udgangspunkt skal tage fast bopæl på ejendommen i overensstemmelse med landbrugslovens regler.

Ejendommens stand
Køber overtager ejendommen i den stand, hvori den forefindes på overtagelsesdagen, herunder med den påbegyndte, men ikke færdiggjorte genopførelse efter brand. Sælger foretager ikke yderligere arbejder eller færdiggørelse inden overtagelsen.

Udgift til skøde
Køber gøres opmærksom på, at køber afholder udgiften til udarbejdelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil er medtaget i købers kontantbehov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Køber gøres opmærksom på, at de anførte oplysninger er baseret på de foreløbige vurderinger fra Vurderingsstyrelsen. Eventuelle ændringer i de endeligt fastsatte vurderinger, beskatningsgrundlag, ejendomsskatter eller øvrige offentlige afgifter kan medføre afvigelser i forhold til de oplyste beløb i salgsopstillingen, hvilket er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende

Forsikring
Da den tidligere beboelsesbygning er nedbrændt, er ejendommen ikke omfattet af en bygningsforsikring. Køber er bekendt hermed og er selv ansvarlig for at undersøge og tegne de nødvendige forsikringer fra overtagelsesdagen.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
22e - Guldager By, Simested	0,7995 ha	107 m²
4b - Testrup By, Testrup	8,6918 ha	883 m²
Areal i alt	9,4913 ha	990 m²

Fredskovspligtigt areal: 1,2995 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Hovedvejen 411 - Stuehus til landbrugsejendom	1939	246 m²	246 m²
Nr. 2 - Hovedvejen 411 - Bygning til detailhandel	1966	220 m²	

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS
CVR-nr. 28901917
Engvej 2 / 9640 Farsø
Tlf. +4570202511 / 9640@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/farsø

Nr. 3 - Hovedvejen 411 - Værksted	1939	370 m²	
Bygningsareal i alt		858 m²	246 m²

Forsikringsforhold
Selskab:

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Hovedvejen 411 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Hovedvejen 411 - Bygning til detailhandel	
Nr. 3 - Hovedvejen 411 - Værksted	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen at overtage

Besætning og beholdninger
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen at overtage

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	1.100.000
Kontant købesum i alt	kr.	1.100.000

Vand
Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ja, jagten er fremlejet til 2028
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Nej

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling): Nej

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Grantræerne er forpagtet ud.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn: Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning: Nej
Der oplyses følgende: Sælger er ved at undersøge muligheder for skovrejsning på ejendommen

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen: Nej

COPYRIGHT DE - Virksomheden er ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

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, erhvervsejendomme 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.