



REAL

Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	214
Kontantpris	698.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.465	Grund m2	2.925
Byggeår/ombygget	1927/2004	Energimærke	D

Sagsnr. **466001690**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende landvilla på Gunderupvej 101, perfekt placeret som nabo til store skovarealer ved Trend Skov og Uhrehøje Plantage. Med kun få kilometer til den dejlige badestrand i Trend er denne ejendom ideel for dem, der ønsker at bo i fredelige omgivelser med masser af plads til familien eller deres ynglingshobby. Du finder desuden flere komfort muligheder her som at ejendommen er på byvand og der går skolebus lige udenfor døren.

For naturelskere og lystfiskere er dette paradis. I nærheden findes en fiskesø og muligheder for fiskeri langs nærliggende åer. Baghaven byder på rigt dyreliv og en følelse af at være i ét med naturen.

Den rummelige bolig på over 200 kvadratmeter byder på komfortabelt og praktisk indrettede rum. Ved indgangen mødes du af en elegant entre med klinkegulv og gulvvarme, der fører dig ind i husets hjerte. Her finder du også et helt nyrenoveret badeværelse med badekar, en hyggelig spisestue og en stor stue med adgang til første sal. På første salen venter fire rummelige og velindrettede værelser samt endnu et badeværelse fra 2004, der sikrer komfort og privatliv til hele familien. Nedenunder fortsætter bekvemmelighederne med et praktisk kontor, et køkken fra 2004 med gulvvarme samt et bryggers med adgang til en tidligere udhus/staldbygning, hvor noget af det er ombygget til et inspirerende hobbyrum. For de kolde vinteraftener er der et fyrrum, der giver mulighed for både piller og fastbrændsel, hvilket sikrer en behagelig og økonomisk opvarmning af hjemmet året rundt. - OBS sælger har netop installeret automatisk styring på fyret og det kan dermed styres fra distancen.

Til ejendommen er der en dejlig have med bålplads og terrasser og et fristående muret udhus til bil eller lign. Kort fra ejendom er der handle muligheder ved både Overlade og Farsø hvor man også finder et godt udvalg af fritidsaktiviteter, skoler og daginstitutioner. Bemærk at der ikke er bopælspligt på ejendommen.

Der er mulighed for at tilkøbe mere jord til ejendommen. Ring og hør nærmere om denne mulighed.

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: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

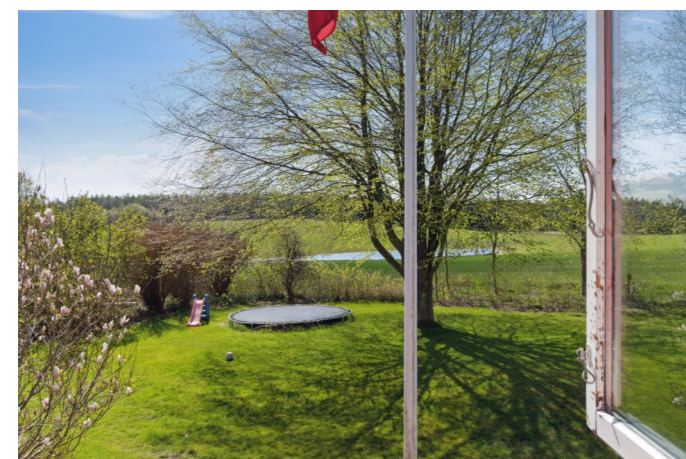
Dato: 06.12.2025



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

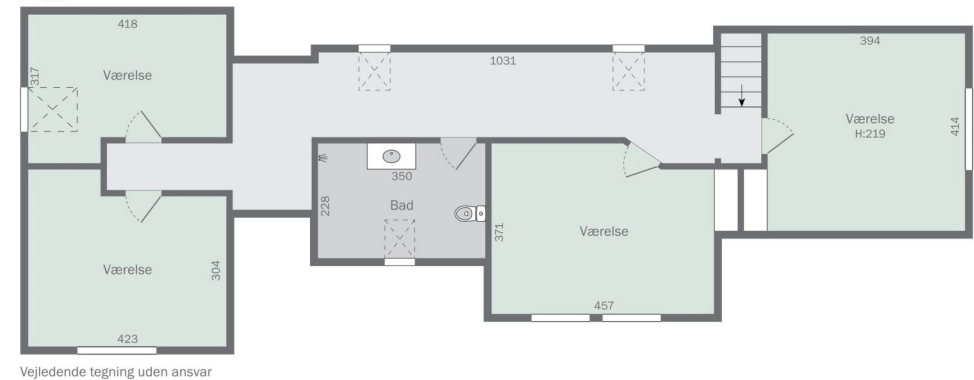
Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025

Stueplan



1. sal



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 1 bv Gunderup, Strandby
BFE-nr.: 3384321
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Fyr til både piller el brænde (med fjernstyring)
Opført/ombygget år: 1927/2004

Arealer*

Grundareal: 2.925 m²
Boligareal i alt: 214 m²
- heraf udnyttet tagetage: 106 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 100 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 892.000 kr.
Grundværdi: 201.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 713.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 160.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
I en mulig handel medfølger følgende: Kogeplade keramisk, elkomfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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 forurenet.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 2,70 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fyr til både piller el brænde (med fjernstyring)
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.639	Kontantpris/udbetaling	kr.	698.000
Grundskyld	kr.	952	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	7.543	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	710.876
Skorstensfejning	kr.	1.144	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	59			
Ejerudgift i alt 1 år		17.582			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.745 md./ 44.939 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.002 md./ 36.022 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 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: 06.12.2025
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

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: Gunderupvej 101, Gunderup, 9640 Farsø
Kontantpris: kr. 698.000

Sagsnr.: 466001690
Ejerudgift/md.: kr. 1.465

Dato: 06.12.2025

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
Nykredit/3% Obligationslån	Obligationslån	460.451	460.451	469.102	DKK	3	47.453	13,50	4,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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 forsikringsselskab oplyse sælgers eksisterende forsikring og policenr. Oplysningerne er i handlens bilag som udleveres med købsaftalen.

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.