



REAL

Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	495.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.588	Grund m2	5.609
Byggear/ombygget	1913/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **466001959**

RealMæglerne Vesthimmerland Moesgaard og Munk ApS

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

Salgsopstilling

Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en ejendom, hvor du får masser af plads – både inde og ude – og en beliggenhed midt i det åbne landskab ved Gedsted Mark. Her får du muligheden for at skabe dit eget hjem i rolige omgivelser, langt fra byens støj, men stadig med kort kørsel til både Gedsted, Farsø og Skals.

Boligen byder på hele to etager med en god og funktionel rumfordeling. I stueplan finder du køkken, flere værelser, badeværelse og bryggers, mens førstesalen har en stue, med mange muligheder – både til familie, gæster, kontor eller hobby. Huset fremstår i ældre stand, men med potentiale for at blive et hyggeligt og rummeligt hjem med sjæl og karakter.

Grunden på over 5.600 m² giver dig rig mulighed for at udfolde dig udendørs. Her er både plads til haveprojekter, dyrehold, leg eller blot at nyde udsigten over markerne. Derudover byder ejendommen på flere udhuse og bygninger, som kan anvendes til opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter.

Her bor du i naturskønne omgivelser, hvor marklandskab, ro og højt til himlen er en del af hverdagen. Alligevel er der kun få minutters kørsel til indkøb, skole, daginstitutioner og idrætsfaciliteter i Gedsted og nærliggende byer.

Kort fortalt: En ejendom med masser af plads, et stort grundareal og mulighed for at sætte sit eget præg – perfekt til dig, der drømmer om landlig fred og mange kvadratmeter til en pris, hvor alle kan være med.

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: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025



Køkken



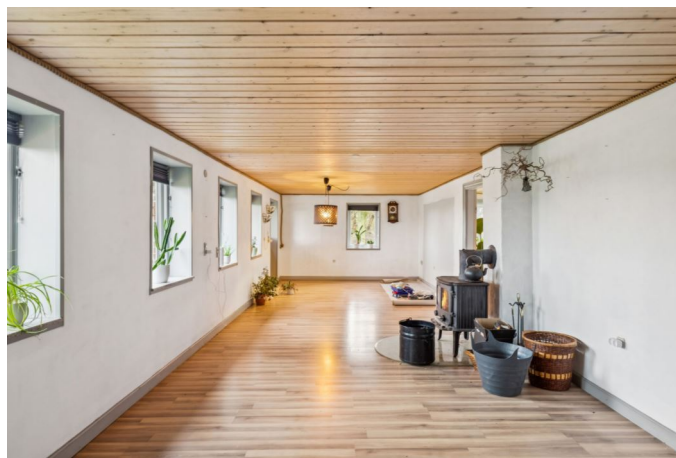
Værelse



Stue



Stue



Stue



Bryggers

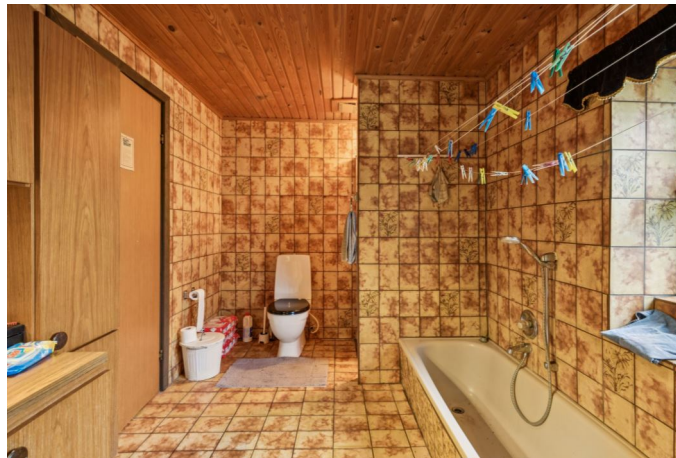
Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025



Bryggers



Badeværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025



Ejendommen



Ejendommen

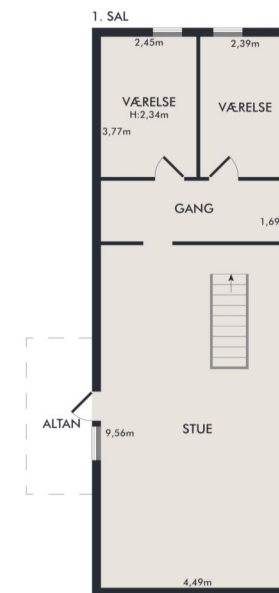
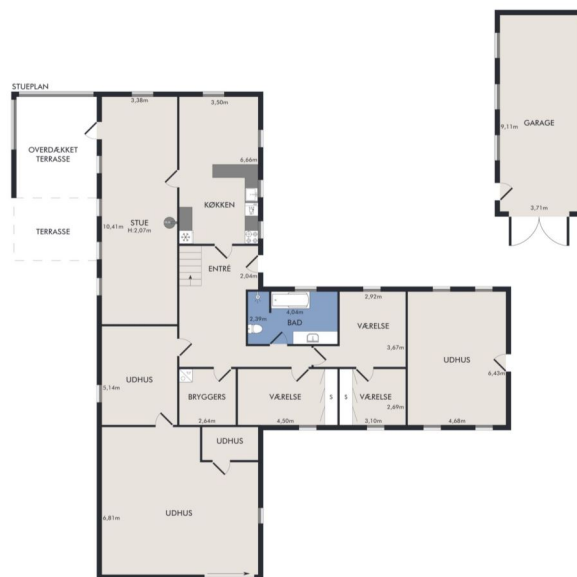


Ejendommen

Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

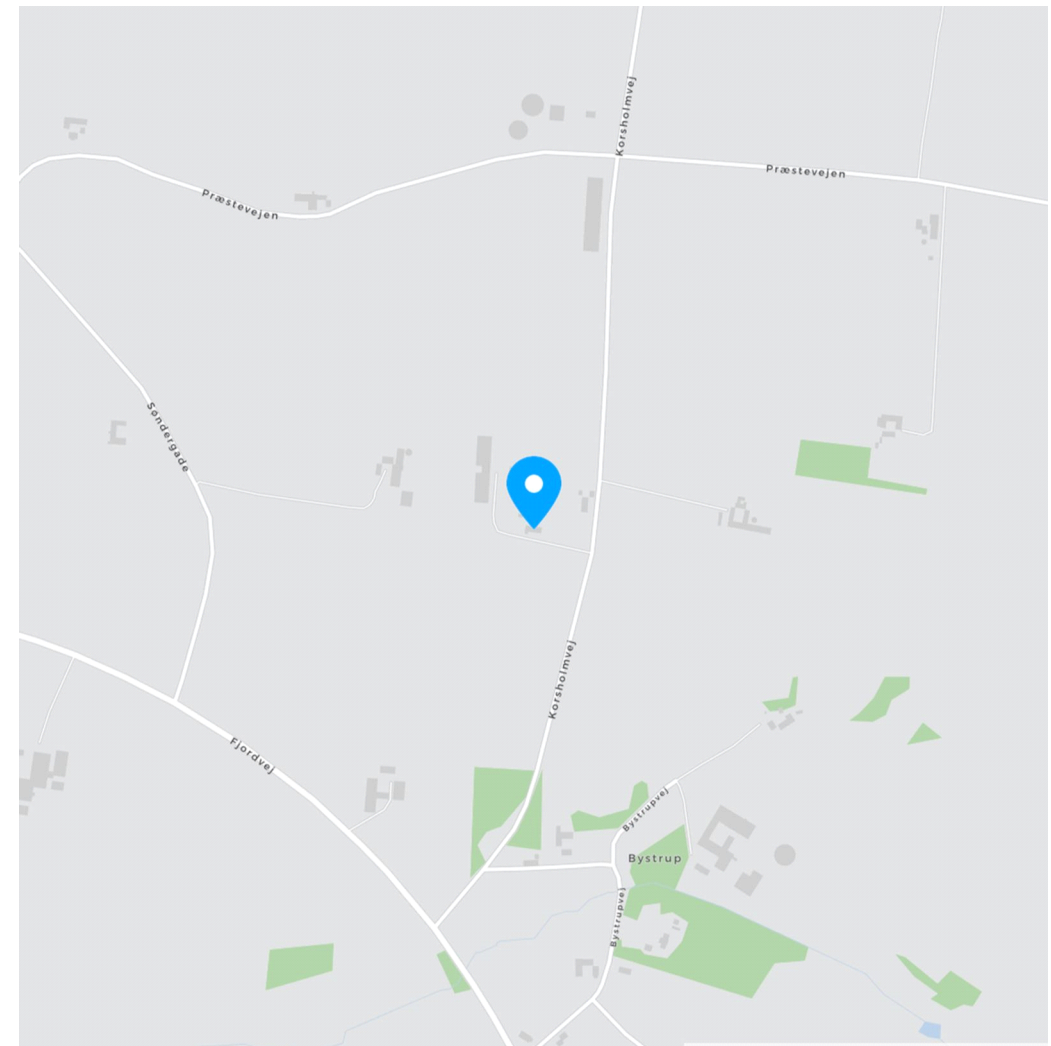
Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vesthimmerland
Matr.nr.: 21 b Gedsted By, Gedsted
BFE-nr.: 3457821
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1913/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 789.000 kr.
Grundværdi: 226.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 631.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 5.609 m²
- heraf vej 507 m²
Boligareal i alt: 188 m²
- heraf udnyttet tagetage: 71 m²

Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 60 m²
Udhus: 35 m²
Udhus: 36 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan/kommuneplan:

Se ois.dk

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 Køleskab, 1 Emhætte, 1 Ovn m. komfur, 1 Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privat forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug: 6,10 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varme-forbruget indeholder træpiller, samt strøm til varmen i huset.
Træ-piller: 6,1 Ton
Strøm: 3.247 kWh

Sælger oplyser at deres forbrug på varme er;
Ca. 4 Paller træ-piller
4 -5 m³ træ til brændeovnen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Udgifter 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.

Boligareal:

Boligens areal er ikke retvisende, da det antages at boligens faktisk areal er større end det angivet i BBR.

Dette er et skøn og beror ikke på en egentlig opmåling.

Adresse: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.219	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	1.681	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.826
Husforsikring	kr.	8.734	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	4.244	I alt	kr.	506.676
Skorstensfejning	kr.	1.068	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.	109			
Ejerudgift i alt 1 år		19.055			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.676 md./ 32.108 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.144 md./ 25.727 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 3 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: 18.11.2025
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: Korsholmvej 21, Gedsted Mark, 9631 Gedsted
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 466001959
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 19.11.2025

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

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.