

REAL



## Varhedevej 9, 7490 Aulum

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Andre bygninger	<b>365</b>
Ejerudgift	<b>1.995</b>	Grund ha	<b>3,7000</b>
Byggeår/ombygget	<b>1938/1978</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **481-5520**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / [www.realmaeglerne.dk/holstebro](http://www.realmaeglerne.dk/holstebro)

## 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: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026



### Hesteejendom med 3,7 hektar jord, løbende moderniseret stuehus og gode udbygninger

På Varhedevej 9 i Aulum udbydes denne hesteejendom med ca. 3,7 hektar jord, der giver gode muligheder for både dyrehold og pladskrævende fritidsinteresser. Ejendommen fremstår løbende moderniseret og rummer et indflytningsklart stuehus samt en række anvendelige udbygninger.

Stuehuset er i stueplan indrettet med entré, badeværelse og et værelse. Køkkenet fremstår lyst og tidløst og ligger i åben forbindelse med alrum og stue, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt i boligen. Her er gode indretningsmuligheder samt et behageligt lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til haven og en stor terrasse, som giver fine rammer for udelivet.

Til ejendommen hører flere funktionelle udbygninger, herunder lade, staldbygning samt en dobbelt carport med tilhørende cykelskur. Stalden er indrettet med blandt andet rummelige hestebokse i en størrelse, der egner sig til folingsbokse, samt et stort sadelrum, vaskerum og fyrrum. Bygningerne giver samlet set gode faciliteter til hestehold og øvrige hobbyaktiviteter.

Ejendommen er beliggende i rolige og landlige omgivelser med kort afstand til Aulum, hvor der findes indkøbsmuligheder, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Området kombinerer natur og åbne vidder med en praktisk hverdag, og der er samtidig overskuelig køreafstand til Herning og Holstebro.

Der er desuden mulighed for at tilkøbe yderligere jord, hvis behovet for mere areal opstår.

### 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: Anders Bjerregaard

Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026





Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

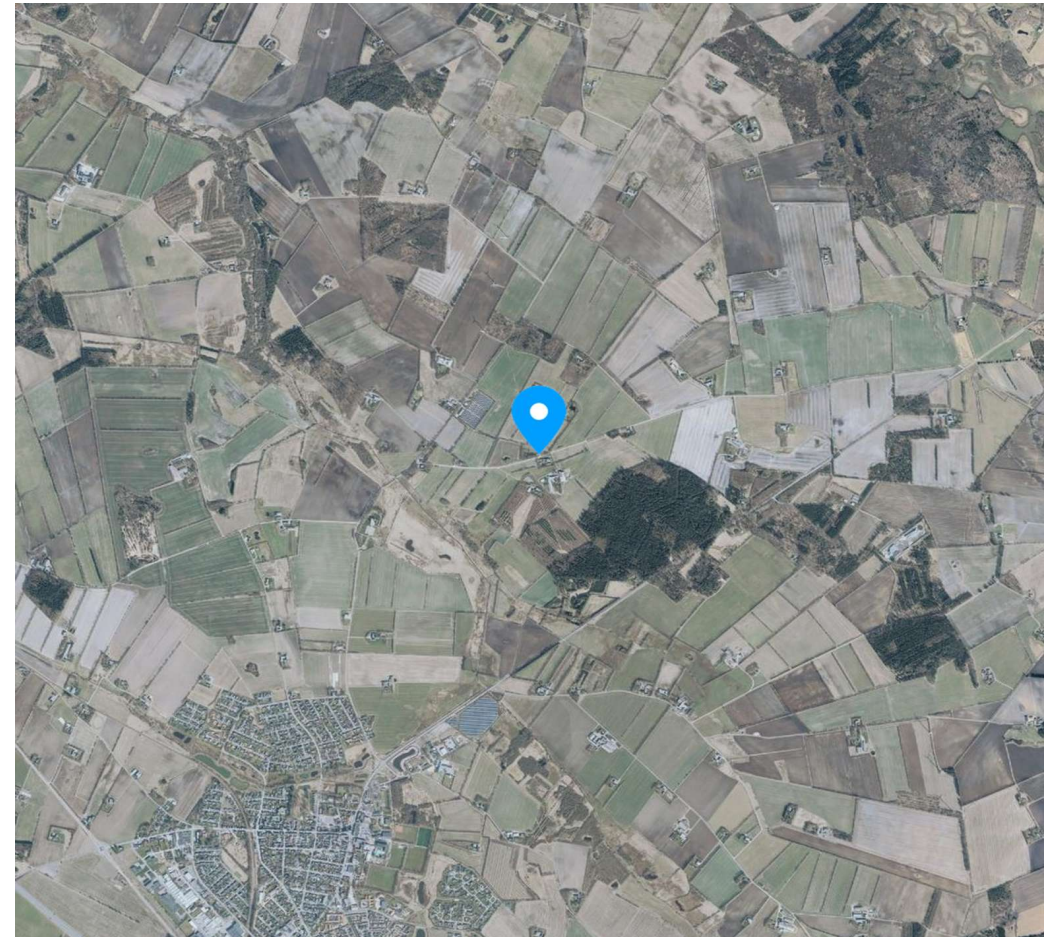


Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026



Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 2b Varhede By, Avlum  
BFE-nr.: 9481284  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel  
Opført/ombygget år: 1938/1978

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.334.000  
Grundværdi bolig: 6.084  
Grundværdi produktionsjord: 219.290  
Grundværdi øvrig jord: 0  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.067.200  
Grundlag for grundskyld bolig: 4.867  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

**Arealer\*\***

Grundareal: 3,7000 ha  
- heraf vej 1.680 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 162 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 116 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 170 m<sup>2</sup>  
Carport: 50 m<sup>2</sup>  
Udhus: 29 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: 30.05.2022 - Servitut om spildevandsledning. Strækningen Haderup - Aulum.  
- Nr. 2: 11.12.2001 - Dok om elanlæg Vedr. 3 n, 1 Q  
- Nr. 3: 27.06.2011 - Deklaration om vej- og færdselsret

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Pillefyr**

Pillefyret er meget let anvendeligt og økonomisk.

Forbrugsafhængige udgifter:  
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 5 Ton træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel  
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 salgsoptillingens 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: Energimærke + D

Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.443
Grundskyld - Boligdel	kr.	48
Forsikring	kr.	15.189
Renovation	kr.	2.192
Rottebekæmpelse	kr.	151
Skorstensfejning	kr.	920
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.943

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
I alt	kr.	2.210.050
<p>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.</p>		

**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: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026

#### 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:

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2b - Varhede By, Avlum	7,1760 ha	1.680 m <sup>2</sup>
Areal i alt	3,7000 ha	1.680 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Varhedevej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	1938/1978	162 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Varhedevej 9 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1928	116 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Varhedevej 9 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1938	170 m <sup>2</sup>	
Nr. 6 - Varhedevej 9 - Carport	1979	50 m <sup>2</sup>	
Nr. 7 - Varhedevej 9 - Udhus	1990	29 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		527 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>

#### Forsikringsforhold

Selskab: Gjensidige Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Varhedevej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	

#### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:  
Intet af værdi

#### Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:  
Ingen Ingen

#### Vand

Vandforsyning: Enkeltindvindingsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

#### 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

#### Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:  
Kan forekomme

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport  
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

#### Momsreguleringsforpligtelse



---

Adresse: Varhedevej 9, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 481-5520  
Ejerudgift/md.: kr. 1.995

Dato: 07.04.2026

---

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

# 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