

Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**260**
Kontant	**2.695.000**	Andre bygninger	**1.950**
Ejerudgift	**1.401**	Grund ha	**5,1413**
Byggeår/ombygget	**1932/1976**	Energimærke	**+ C +**

Sagsnr. **481-5574**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 481-5574
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.07.2026



260 m2 velrenoveret landejendom m. 5 ha jord og gode udbygninger

I et hyggeligt område tæt på Ulfborg og Holstebro udbydes nu en attraktiv landejendom, som opfylder alle kriterier, som man kan håbe på og forvente af en ejendom på landet. Der er således tale om et gennemgribende renoveret stuehus på hele 260 m2 bolig, som byder på moderne og praktiske løsninger i både stueplan samt udnyttet tagetage, hvilket kommer til udtryk ved bl.a. Troldtekt-lofter, flotte flise- og laminatgulve og smarte, nutidige løsninger i køkken og badeværelser.

Boligens indretning henvender sig til familier i mange størrelser, hvor tagetagen eksempelvis kan anvendes som børneafdeling med hele 4 værelser og meget stort repos/hobbyrum til fælles brug. Stueetagen, som rummer 160 m2, indeholder alt det nødvendige i hverdagen og har indgang både i entre og bryggers. Husets hjerte fungerer som en konstellation af et flot og rummeligt køkken i direkte forbindelse med alrum/spisestue samt en separat stue, som man evt. kan forestille sig yderligere integreret i køkken/alrummiljøet, hvis man foretrækker det på denne måde. Herudover har stueetagen badeværelser i begge ender af huset, hvoraf det ene er et meget rummeligt badeværelse i forbindelse med et ligeledes meget rummeligt soveværelse m. skabe.

Holstebrovej 13 kan betegnes som et hobbylandbrug, hvor der fortsat er store, brugbare udbygninger samt ca. 5 ha jord med plads til at udfolde sig efter smag og interesse - man kunne f.eks. tænke i hestehold. Ejendommens placering er i landlige omgivelser med kort afstand til Ulfborg og Holstebro, som begge byder på indkøb, skole, restauranter, kultur mv.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

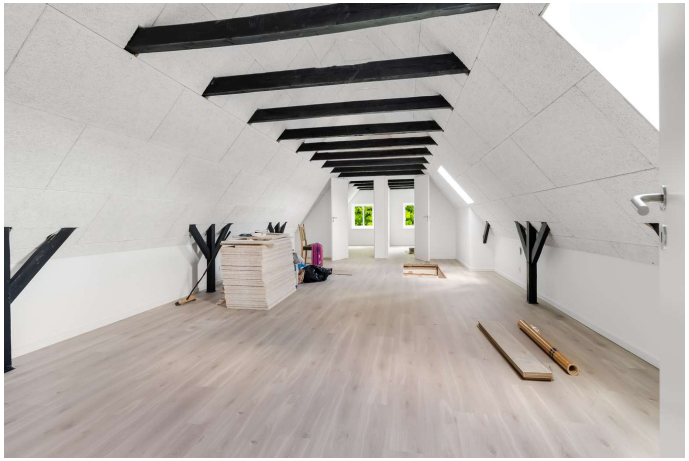
Adresse: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 481-5574
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.07.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

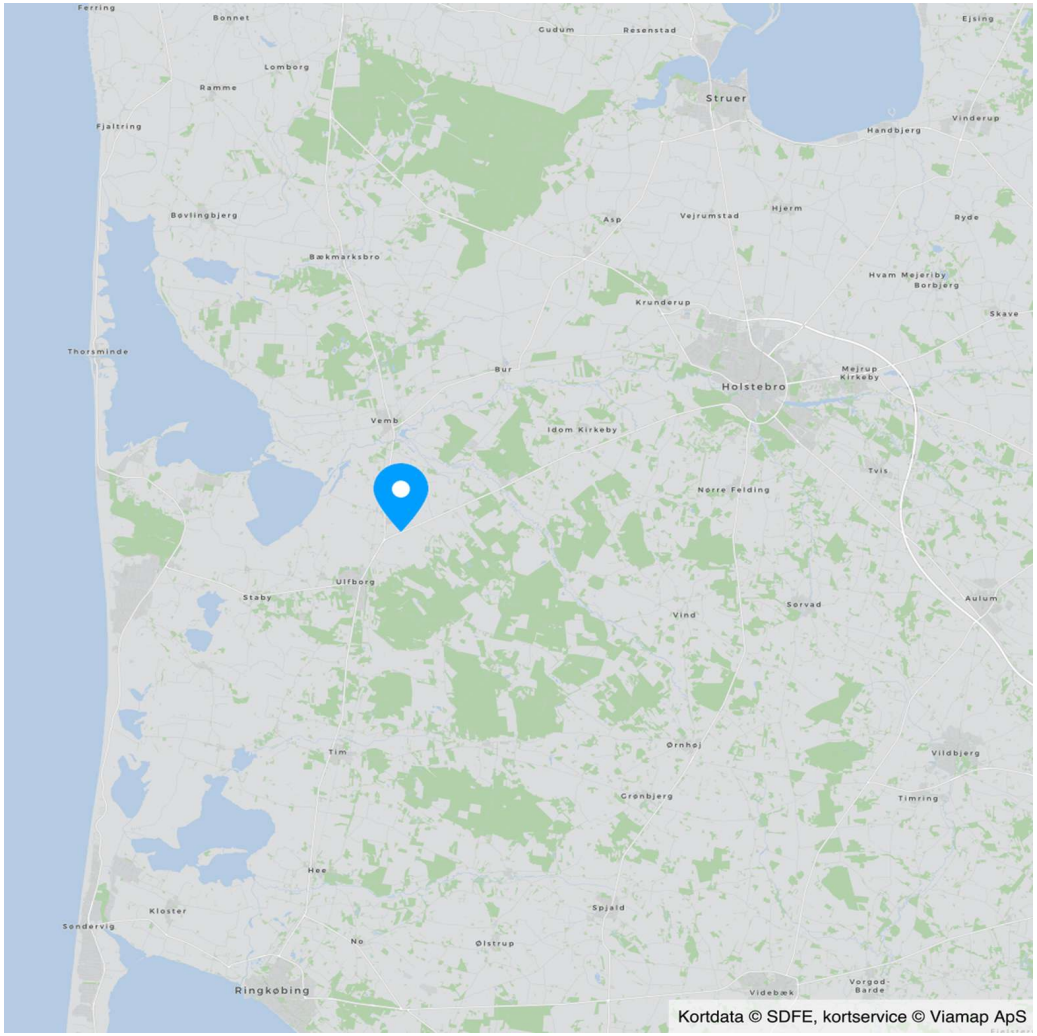
Adresse: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 481-5574
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 481-5574
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	26b Den nordlige Del, Ulfborg
BFE-nr.:	10083193
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	851.000
Grundværdi bolig:	8.112
Grundværdi produktionsjord:	201.183
Grundværdi øvrig jord:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	680.800
Grundlag for grundskyld bolig:	6.490
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	5,1413 ha
Boligareal i alt:	260 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	1.315 m^2
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	432 m^2
Tiloversbleven landbrugs-bygning:	203 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 28.07.2016 - Fjernelsesdeklaration af husstandsmølle
- Nr. 2: 12.11.1873 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 15.01.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv,
- Nr. 4: 13.07.1966 - Dok om master mv,
- Nr. 5: 25.11.1975 - Dok om byggelinier mv,

Planer
Ingen

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

Alle hvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 481-5574
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 481-5574
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.472
Grundskyld - Boligdel	kr.	75
Renovation estimeret	kr.	3.130
Rottebekæmpelse estimeret	kr.	130
Husforsikring estimeret	kr.	10.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.807

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
I alt	kr.	2.713.050

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 - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

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. 6: hovedstol kr. 815.000
Nr. 7: hovedstol kr. 134.300
Nr. 8: hovedstol kr. 848.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
26b - Den nordlige Del, Ulfborg	5,1413 ha	0 m²
Areal i alt	5,1413 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Holstebrovej 13 - Stuehus til landbrugsejendom	1932/1976	260 m²	260 m²
Nr. 2 - Holstebrovej 13 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1983	432 m²	
Nr. 3 - Holstebrovej 13 - Anden bygning til landbrug mv.	1983	522 m²	
Nr. 4 - Holstebrovej 13 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1932	203 m²	
Nr. 5 - Holstebrovej 13 - Anden bygning til landbrug mv.	1932	126 m²	
Nr. 7 - Holstebrovej 13 - Maskinhus, garage mv.	1990	667 m²	
Bygningsareal i alt		2.210 m²	260 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Alm Brand

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Holstebrovej 13 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 3 - Holstebrovej 13 - Anden bygning til landbrug mv.	
Nr. 5 - Holstebrovej 13 - Anden bygning til landbrug mv.	
Nr. 7 - Holstebrovej 13 - Maskinhus, garage mv.	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	2.695.000
Kontant købesum i alt	kr.	2.695.000

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: intet påbud

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

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	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret 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