

**REAL**



## Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg

|                  |                    |                      |               |
|------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type        | <b>Landejendom</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>260</b>    |
| Kontant          | <b>2.695.000</b>   | Andre bygninger      | <b>1.950</b>  |
| Ejerudgift       | <b>1.401</b>       | Grund ha             | <b>5,1413</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1932/1976</b>   | Energimærke          | <b>+ C +</b>  |

Sagsnr. **481-5574**

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

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

Dato: 22.05.2026



### 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. Troldekt-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.

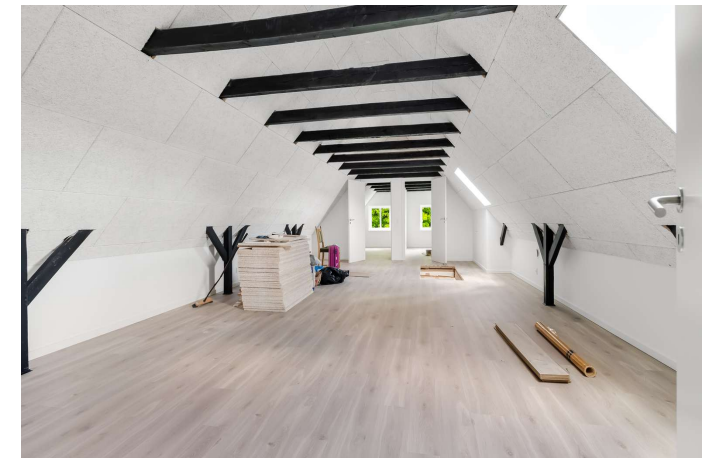
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

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

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

Dato: 22.05.2026





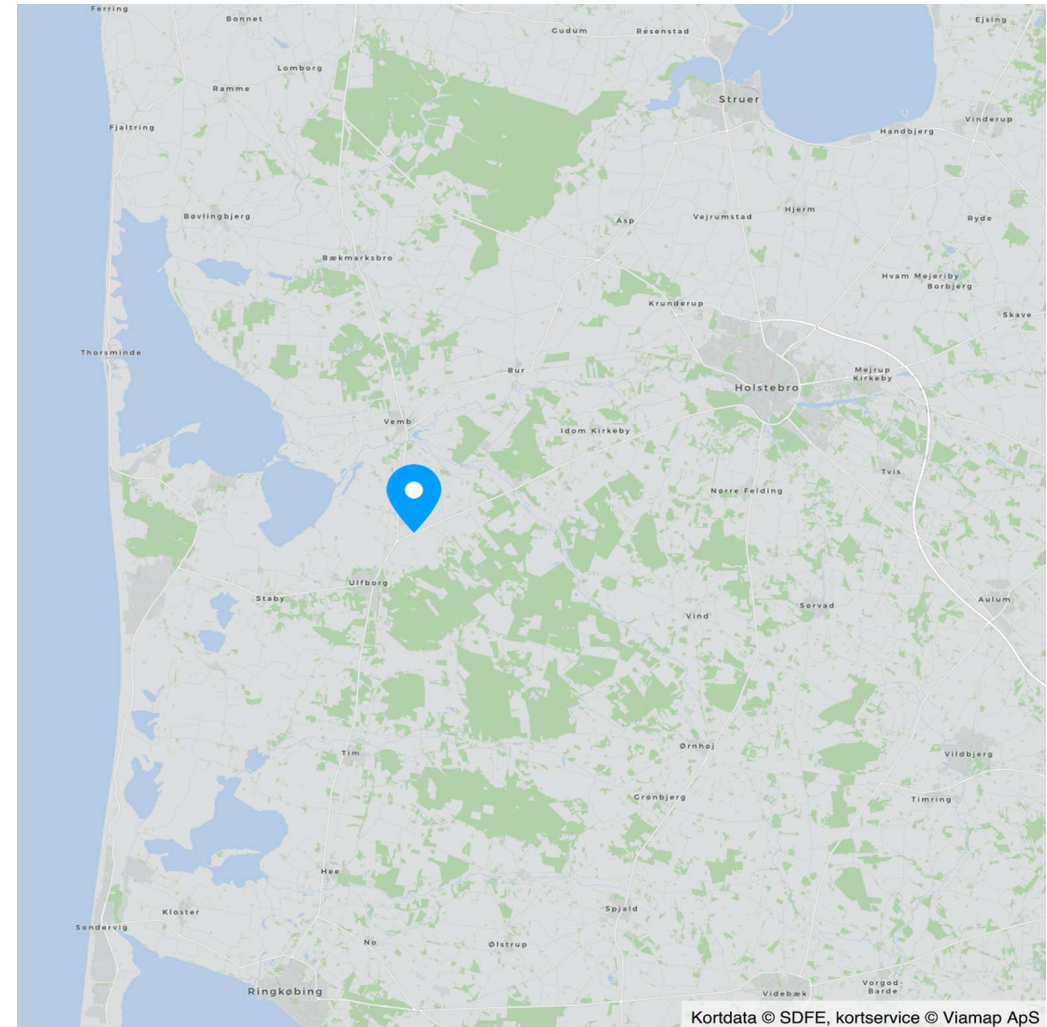
Adresse: Holstebrovej 13, Brogård, 6990 Ulfborg  
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Ejendomsstype:      | 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 <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:                       |                      |
| Erhvervsareal:                        | 1.315 m <sup>2</sup> |
| Tiloversbleven landbrugs-<br>bygning: | 432 m <sup>2</sup>   |
| Tiloversbleven landbrugs-<br>bygning: | 203 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: 28.07.2016 - Fjernelsesdeklaration af husstandsmølle
- Nr. 2: 12.11.1873 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 15.01.1964 - Dok om adgangs begrænsning 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.

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

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

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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 salgssopstillingens 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

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

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

Dato: 22.05.2026

| Ejerudgift 1. år:         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb         |     |           |
|---------------------------|-----|--------|------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 3.472  | Kontantpris                  | kr. | 2.695.000 |
| Grundskyld - Boligdel     | kr. | 75     | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 18.050    |
| Renovation estimeret      | kr. | 3.130  | I alt                        | kr. | 2.713.050 |
| Rottebekæmpelse estimeret | kr. | 130    |                              |     |           |
| Husforsikring estimeret   | kr. | 10.000 |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år    |     | kr.    | 16.807                       |     |           |

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

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

Dato: 22.05.2026

#### 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.

#### 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 m <sup>2</sup> |
| Areal i alt                     | 5,1413 ha | 0 m <sup>2</sup> |

#### Bygningsareal

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

#### Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand

| Bygning  | Dækning |
|--|---------|
| Nr. 1 - Holstebrovej 13 - Stuehus til landbrugsejen- |         |

dom

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

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

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

Dato: 22.05.2026

**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

# 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