

**REAL**



## Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum

Ejd. type	<b>Fritidslandbrug</b>	Bolig m2	<b>180</b>
Kontantpris	<b>2.675.000</b>	Andre bygninger	<b>1.810</b>
Ejerudgift	<b>3.130</b>	Grund ha	<b>5,4142</b>
Byggear	<b>1936</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **481-5457**

**RealMæglerne** Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt

Ejendomsmæglere MDE / Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. 97401911 / <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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026



### Beskrivelse:

Med naturskøn beliggenhed, anlagte hestefolde og et væld af udbygninger, byder Hodsagervej 67 på en oplagt chance for dig, der drømmer om plads, dyrehold og udviklingsmuligheder. Ejendommen rår over i alt 5,4142 hektar og er særligt velegnet til hestehold eller anden form for pladskrævende fritidsaktivitet.

Stuehuset blev i 2021 gennemgribende renoveret i stueplan og fremstår i dag lyst, moderne og indflytningsklart. Renoveringen omfattede blandt andet nye gulve med gulvvarme, opsætning af troltekløfter med indbyggede spots samt installation af nyt HTH-inventar i køkken, bryggers og badeværelse. Herudover blev el-installationerne, inkl. eltavle, udskiftet, og alle vinduer i stueetagen samt et kvistvindue og et gavlvindue på førstesalen blev skiftet.

Planløsningen rummer en praktisk indgang, badeværelse, soveværelse samt et stort køkken/alrum og stue i åben forbindelse. Fra alrummet er der udgang til en østvendt terrasse med kig til ridebanen og markerne. Ønskes et ekstra værelse, kan en del af stuen nemt inddeles – gulvvarmen er forberedt til en sådan opdeling ved skorstenen.

Førstesalen fremstår som et rå loftrum, klar til at blive udnyttet efter behov. Der foreligger et forslag til plantegning, som viser mulighed for etablering af bl.a. værelser og badeværelse.

Til ejendommen hører en række anvendelige udbygninger, herunder to maskinhuse, staldbygninger med påbegyndt etablering af 4 hestebokse, fyrrum, flere disponible rum, værksted, garage/skur samt et isoleret sadelrum. Vestligst på grunden findes en rummelig lade på ca. 540 m<sup>2</sup>. Faciliteterne rummer således oplagte rammer for hestehold, løsdrift og opbevaring, men også for værksted eller anden fritidsbrug.

Ejendommen er beliggende i rolige, grønne omgivelser med godt naboskab og et rigt dyreliv – bl.a. ses ofte rådyr omkring foldene. Udenfor er der allerede anlagt folde, og naturen omkring ejendommen bidrager til en rolig atmosfære og en hverdag med plads og udsyn.

### 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: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026

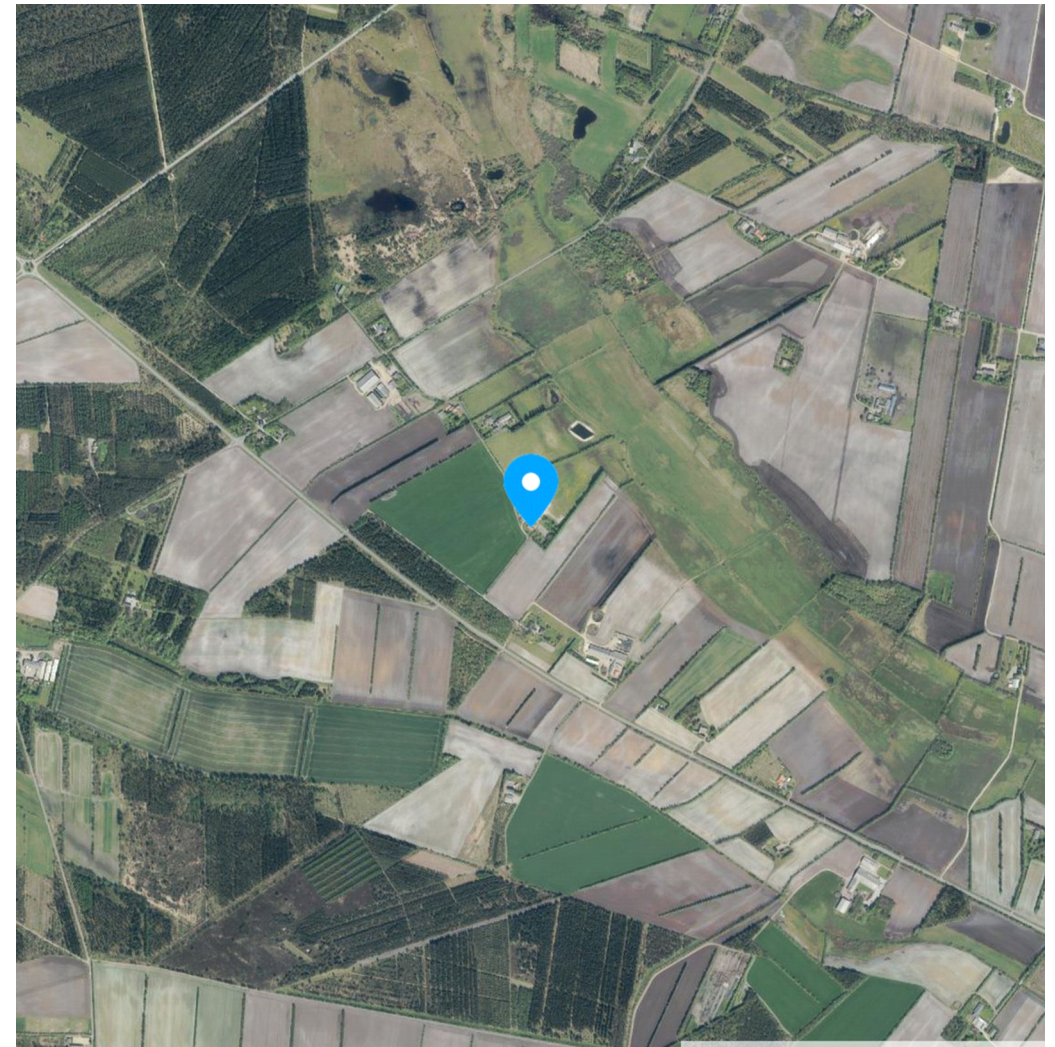




Adresse: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026



Adresse: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026

**Matrikel betegnelse og grundareal**

1 ø Hallundbæk By, Hodsager

Arealer i alt

**Areal**

5,4142 ha

5,4142 ha

**Heraf vej**

1.258 m<sup>2</sup>

1.258 m<sup>2</sup>

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

Nr. 3 Hodsagervej 67  
Nr. 5 Hodsagervej 67  
Nr. 8 Hodsagervej 67  
Nr. 11 Hodsagervej 67  
Nr. 12 Hodsagervej 67

Bygningsareal i alt

**Areal**

578 m<sup>2</sup>

200 m<sup>2</sup>

257 m<sup>2</sup>

540 m<sup>2</sup>

235 m<sup>2</sup>

1.810 m<sup>2</sup>

**Heraf boligareal**

**Besætning og beholdninger**

Ingen

Ingen

**Vand**

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at der er tale om enkeltindvindingsanlæg

Ja  Nej

Ja  Nej

Ja  Nej

**Afløbsforhold**

Ejendommens afløb er SOP: Nedsivning til sivedræn

**Kontrakter og aftaler**

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Ja  Nej

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

**Læplantning**

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

Ja  Nej

**Flyvehavre og bjørneklo**

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme.

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Ja  Nej

Ja  Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Momsreguleringsforpligtelse

Ja  Nej

Adresse: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidslandbrug  
Må benyttes til:  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 1 ø Hallundbæk By, Hodsager  
BFE-nr.: 8878413  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Egen vandforsyning  
Vej: Offentlig  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1936

**Arealer\***

Grundareal: 5,4142 ha  
- heraf vej 1.258 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 180 m<sup>2</sup>  
- heraf udnyttet tagetage: 52 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Driftsbygninger m.v.: 1.810 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 18.01.1924 Dok om færdselsret mv.  
Tinglyst d. 12.08.1992 Dok om udstykning mv.  
Tinglyst d. 18.01.1924 Dok om færdselsret mv, Vedr 1 Ø  
Tinglyst d. 12.08.1992 Dok om udstykning mv. Vedr. 1 Ø

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 1.130.000 kr.  
Grundværdi bolig: 1.091.000 kr.  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 583.920 kr.  
Grundlag for grundskyld bolig:  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Kogeplade m. Emhætte: **Siemens** Opvaskemaskine: **Siemens** Ovn: **Siemens** Køleskab: **Grundig**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: kbm

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktisk varmeudgift udgjorde i perioden 1/5 2024 - 1/5 2025 kr. 12.250 for henholdsvis fast brændsel og træpiller.

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. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Adresse: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.978	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.675.000
Grundskyld bolig	kr.	8.641	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.950
Husforsikring	kr.	21.780	I alt	kr.	2.692.950
Renovation	kr.	2.193			
Skorstensfejning	kr.	1.596	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	373	udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

37.560

**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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.473 md./ 173.679 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.764 md./ 141.171 år v/24,90%  
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: 23.06.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Hodsagervej 67, Hodsager, 7490 Aulum  
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 481-5457  
Ejerudgift/md.: kr. 3.130

Dato: 23.06.2026

**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:**

**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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:**

Reglerne om huseftersynsordning gælder ikke, idet ejendommens jordareal er over 2 ha, og derfor registreret som landbrug.

# 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