



REAL

Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	205
Kontant	1.995.000	Andre bygninger	353
Ejerudgift	1.897	Grund ha	6,1262
Byggeår/ombygget	1914/2004	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5614**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / 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: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026



Løbende moderniseret landejendom med ca. 6,13 HA jord og gode muligheder for dyrehold

På Nørrevej 9 i Staby finder du denne rummelige landejendom med ca. 6,13 hektar jord – ideel til dig, der drømmer om god plads omkring dig og mulighed for dyrehold.

Stuehuset er løbende moderniseret i stueplan og fremstår med en funktionel og tidssvarende indretning. Du bydes indenfor i et stort bryggers med gode vaskefaciliteter og praktisk plads til hverdagens gøremål. Herudover rummer stueplan et badeværelse samt et åbent opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen og skaber et naturligt samlingspunkt for familien.

Soveafdelingen i stueplan byder på et rummeligt soveværelse med walk-in closet samt eget badeværelse med dobbelt bruseniche.

På 1. salen finder du et repos samt hele 4 værelser, hvilket giver god plads til både børn, gæster eller hjemmekontor.

Ejendommen byder desuden på en stor udbygningsmasse med mange anvendelsesmuligheder. Her er oplagt mulighed for dyrehold, hvad enten du drømmer om heste, køer, får eller andet – kun fantasien sætter grænser.

Ejendommen er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser i Staby, tæt på Ulfborg. Her får du landlig idyl med højt til himlen og god afstand til naboer, samtidig med at du har kort køreafstand til indkøb, skole og daginstitutioner i Ulfborg. Området byder på smuk vestjysk natur og nem adgang til både skov, fjord og Vesterhavet, hvilket giver gode muligheder for friluftsliv året rundt.

En ejendom med masser af plads – både ude og inde – og oplagt til dig, der ønsker livet på landet med fleksible anvendelsesmuligheder.

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.

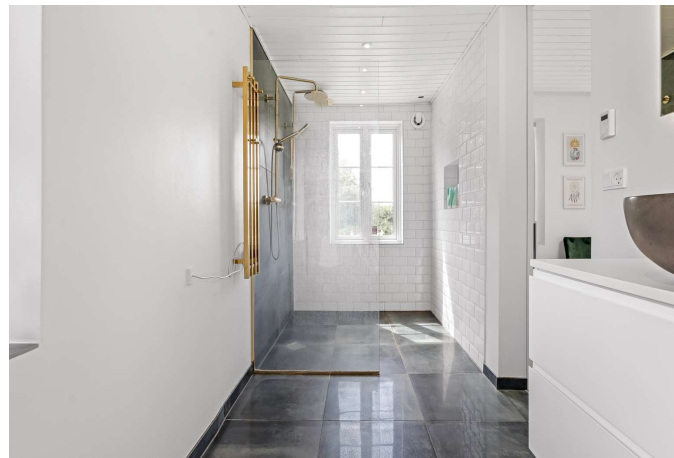
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026



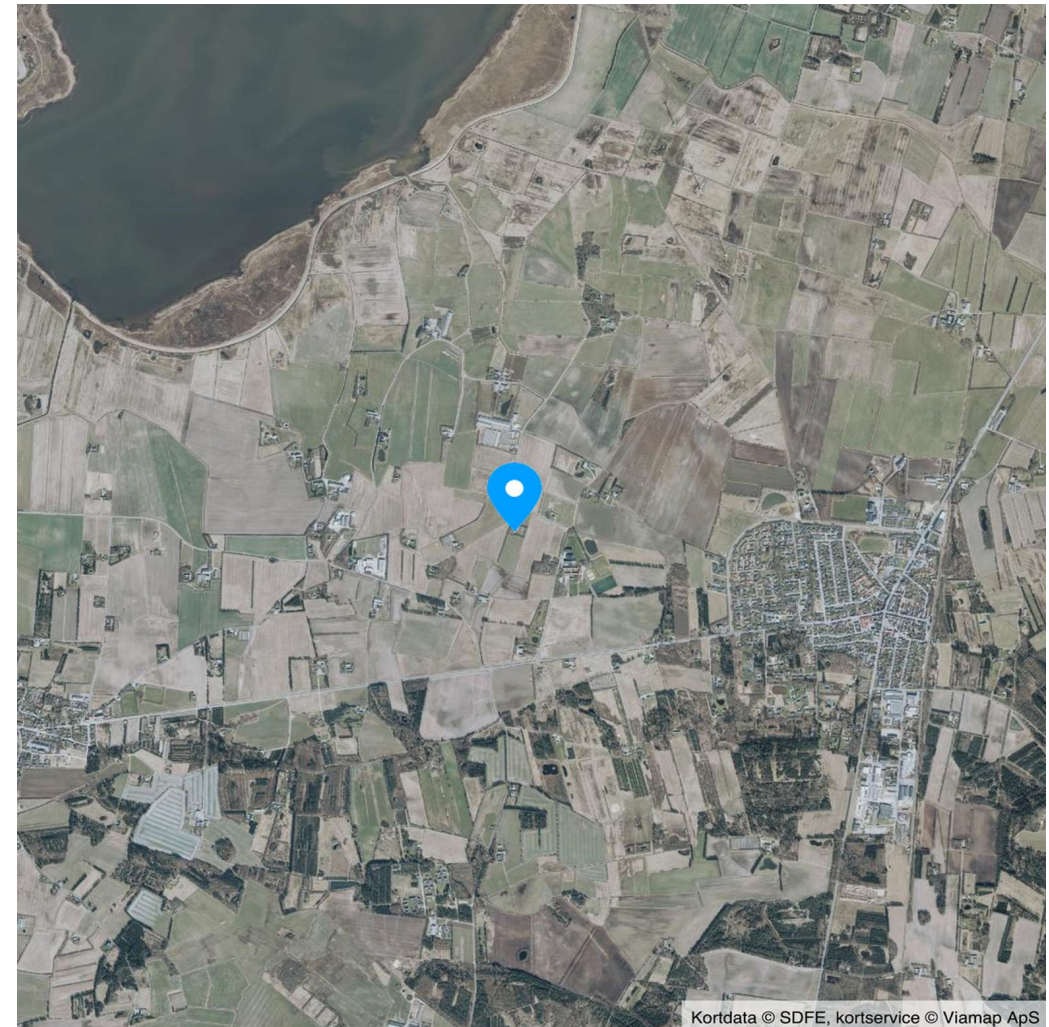
Adresse: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	65a Den største Del, Staby m.fl.
BFE-nr.:	8389926
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1914/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.663.000
Grundværdi bolig:	9.126
Grundværdi produktionsjord:	1.285.562
Grundværdi øvrig jord:	2.028
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.330.400
Grundlag for grundskyld bolig:	7.301
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	6,1262 ha
- heraf vej	3.039 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	126 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	110 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	72 m ²
Fritliggende overdækning:	45 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: 26.04.1969 - Afvandingskommissionskendelse,
- Nr. 2: 18.08.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7I
- Nr. 3: 27.11.2000 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 39.310 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers har reelt brugt ca. 7-9 paller træpiller i fyringssæsonen

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens 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 E



Adresse: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.785	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	84	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Forsikring	kr.	11.675	I alt	kr.	2.008.850
Skorstensfejning	kr.	971			
Renovation	kr.	3.130			
Rottebekæmpelsesbidrag	kr.	119			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.764			

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: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.037.000

Nr. 5: hovedstol kr. 430.000

Nr. 7: hovedstol kr. 424.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget.

Købesummens fordeling

Rest til fordeling

kr. 1.995.000

Kontant købesum i alt

kr. 1.995.000

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
65a - Den største Del, Staby	4,0389 ha	3.039 m ²
7i - Den største Del, Staby	2,0873 ha	0 m ²
Areal i alt	6,1262 ha	3.039 m ²

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

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

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: 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

Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Nørrevej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	Svamp, Insekt, Rørskade

Øvrige bemærkninger:



Adresse: Nørrevej 9, Staby, 6990 Ulfborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 481-5614
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 01.08.2026

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

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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