

Salgsopstilling

Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
"Poulsgård"



Pris
Hektar
Produktionsgren

kr. 7.500.000
10,34 hektar
Hesteejendom

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 17990003115

Dato: 6.1.2026

1. Beskrivelse	3
1.1 Plantegninger	10
1.2 Oversigtskort	13
2. Fakta	14
2.1 Ejendommen	14
2.2 Arealfordeling	15
2.3 Oversigtskort	16
2.4 Stuehus	17
2.5 Driftsbygninger m.v.	18
2.6 Oliekanke	18
2.7 Offentlige forhold / planer	19
2.8 Forsikring	19
2.9 Rettigheder og forpligtelser	20
3. Drift	21
3.1 Maskiner	21
3.2 Staldinventar	21
3.3 Driftsinventar	21
3.4 Beholdninger	21
3.5 Forpagtninger	21
4. Økonomi	22
4.1 Ejerudgifter	22
4.2 Købesummens fordeling	22
4.3 Finansiering	22
4.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve	23



Emma Isabel Thorhauge
Ejendomsmægler, MDE

M: eth@landbogruppen.dk
T: 2965 8950

1. Beskrivelse

Professionelle hestefaciliteter i særklasse!

Velkommen til Debelmosevej 3 i Borris 30 km syd for Herning! Her får du en helt unik hesteejendom, som sjældent udbydes til salg. Stedet danner i dag rammerne om et internationalt anerkendt islandsk hestecenter med internationale faciliteter helt i top - både til stævner, salgs- og træningsstald med kursusfaciliteter og EU hingstestation med laboratorie.

Faciliteter som disse skal man lede længe efter, og stedet byder bl.a. på en 250 m oplyst ovalbane godkendt til WorldRanking stævner, 20x60 dressurbane, ridehus med fiberbund og sprinkleranlæg, EU-hingstestation med laboratorie samt tapnings- og insemineringsfaciliteter. Herudover er her store lyse stalde med topmoderne kursusfaciliteter med køkken, badeværelse og mulighed for overnattende kursister eller ansatte. De to staldbygninger rummer i alt 28 bokse, fire gode løsdрифte med tilhørende paddocks med fast bund, én folingsboks, fire spiltorve, to vaskepladser, et stort sadelrum med gulvvarme og et toilet.

Ejendommens arealer

Ejendommens samlede areal på 10,34 ha ligger i én matrikel, hvoraf ca. 7,3 ha udgør EU-areal hovedsageligt udlagt i super gode folde og ca. 3 ha med græs til foderproduktion, mens resten udgør bygningsparcel, gårdsplads, baner, læhegn m.v. Der er fire store græsmarker af forskellige størrelser, 28 folde med spalter ved alle led, frosthværelse på alle folde og græsmarker, og et super stisystem ud til alle folde med hyggelig belysning og fast bund af knust beton. Hertil er der endvidere en plads med fast bund til wrap.

Gårdspladsen er belagt med perlegrus, og alle andre arealer omme bagved er belagt med beton eller knust beton, så alt er tilgængeligt hele året rundt uanset vejforhold.

Stald 1

Rødstensbygning med nyere tag (2019), som rummer 19 flotte bokse i Rationel staldinventar, 4 spiltov hvoraf 1 er med solarie, 2 vaskepladser med varmt/koldt vand, stort sadelrum med gulvvarme og rigtig god opbevaringsplads samt et toilet. Hele stalden er nyrenoveret i 2019 og fremstår topmoderne til professionelt hestehold af islandske heste og med mulighed for store heste. Herfra er der direkte adgang til de helt eminente kontor- og kursusfaciliteter på ca. 200 m². Afdelingen rummer kontor med ekstra god skabsplads, badeværelse, stort konferencerum/mødelokale, køkken med dobbelt hårde hvidevarer, vaskerum med skabsplads og vaskefaciliteter, tre værelser og en stor hems til overnattende kursister og/eller ansatte. Ved denne bygning er der i 2021 lavet et nyt møddingsanlæg med ny beholder til møddingssaft/vand og alt hertil er godkendt, jf. miljøtilladelsen.

Maskinhus

Fra stald 1 er der direkte adgang til maskinhuset fra 1988 med fast bund og stålspær, med god plads til opbevaring af maskiner m.v. og værkstedsområde. Herpå er der i 2021 tilføjet et halvtag, så diverse maskiner, trailer m.v. kan stå tørt.

Ridehal

Tidl. svinestald opført i røde sten, eternittag og stålspær, som i dag er lavet om til og anvendes som ridehal på ca. 14x33,5 m. med fiberbund, sprinkleranlæg, og port i den vestvendte gavl.

Stald 2

Stalden anvendes i dag som 'hoppestald' og rummer 9 gode bokse, 1 større boks/folingsboks, 4 løsdрифte fra 2019 med 4 gode tilhørende paddocks med fast bund af knust beton, så de er gode og anvendelige hele året rundt. Her er også tvangsboks/insemineringsboks, laboratorie og isolationsstald til brug for hingstestationen. Her er gode brede staldgange, så arbejdsgangen med løsdrift og hopper med føl er nem og bekvem i dagligdagen. Stalden er til-/ombygget i 2019/2020 med nyt eternittag og beklædt med sorte stålplader på siderne.

Lager/cafeteria

Fra stald 2/hoppestalden er der nem adgang til lagerbygningen, som også anvendes til cafeteria ved stævner, og en mindre del af bygningen er indrettet til tapningsrum med fantom.

Stuehus

Stuehuset fra 1988 fremtræder præsenterende og indbydende i røde mursten med rødt, halvvalmet tegltag og sorte døre- og vinduesrammer fra 2020. Stuehuset er total renoveret og moderniseret i hhv. 2009 og 2013, med gulvvarme i alle klinkearealer, nyere køkken, badeværelse m.v. Boligen er indrettet med éntre med trappe til 1. sal, walk-through closet og direkte adgang til badeværelset med badekar, soveværelse, stor og lys stue med brændeovn og adgang til terrassen, der vender mod sydøst. Dejligt lyst køkken med hyggelig spisekrog og et viktualierum, to værelser, rummeligt bryggers med god plads til familien og et gæstetoilet.

Førstesalen er lys og rummelig med et stort gavlværelse med synlige hanebånd og udsigt over egne baner og folde, og med mulighed for at lave altan ud mod syd. Dertil et godt værelse og et disponibelt rum. Den anden del af førstesalen er indrettet til en lejlighed med separat indgang og bebos af ansatte. Lejligheden har gulvvarme i det hele og rummer et køkken, badeværelse og tre værelser.

I 2020 er der tæt ved stuehuset opført en stor carport i træ og med tagpap, med plads til 3 biler og et isoleret depotrum.

Opvarmning sker med Stokerfyr, byvand fra Borris Vandværk og afløb sker til nedsivningsanlæg til sivedræn.

Området

Ejendommen er skønt beliggende i åbne vidder med kort afstand til stationsbyen Borris og Nationalpark Skjern Å. Nærområdet er kendetegnet af marker, så langt øjet rækker, men få kilometer sydøst for matriklen bugter Skjern Å sig gennem landskabet lige nord for Borris Hede. Det er oplagt at ride turen til Nationalpark Skjern Å. Den stemningsfulde stationsby Borris ligger også blot et par kilometer fra hjemmet og stiller indkøbsmuligheder, skole, pasningstilbud og sportshal til rådighed. Endelig bosætter man sig i overkommelig afstand fra motorvejen og kan derfor hurtigt begive sig til de større byer i Jylland samt på Fyn og Sjælland.







Mødelokale



Køkken ved mødelokale



Værelse 1 af 3 ved mødelokale



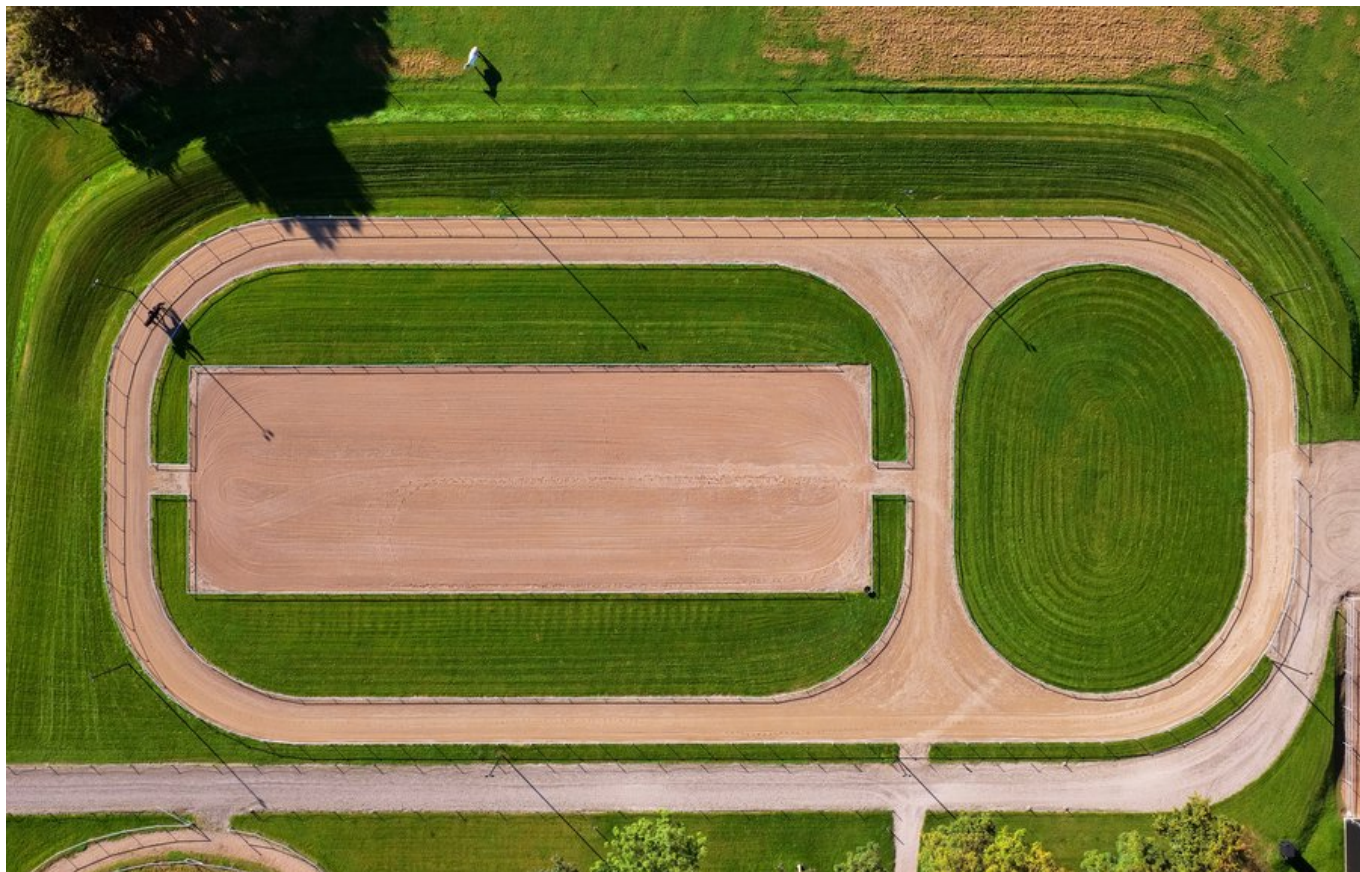
Badeværelse ved mødelokale



Sadelrum i stald 1

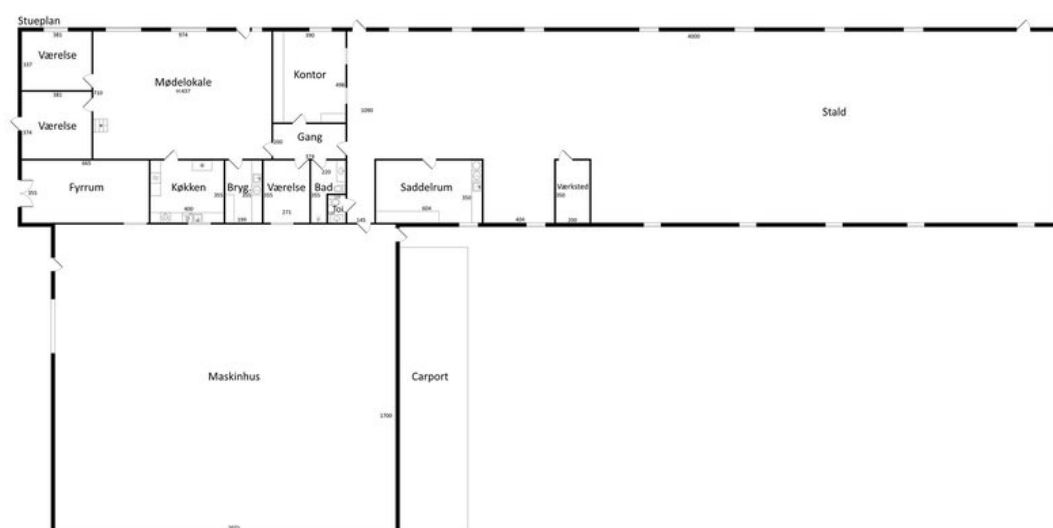


Stald 2 - 'hoppestald'





Stald og ridehal

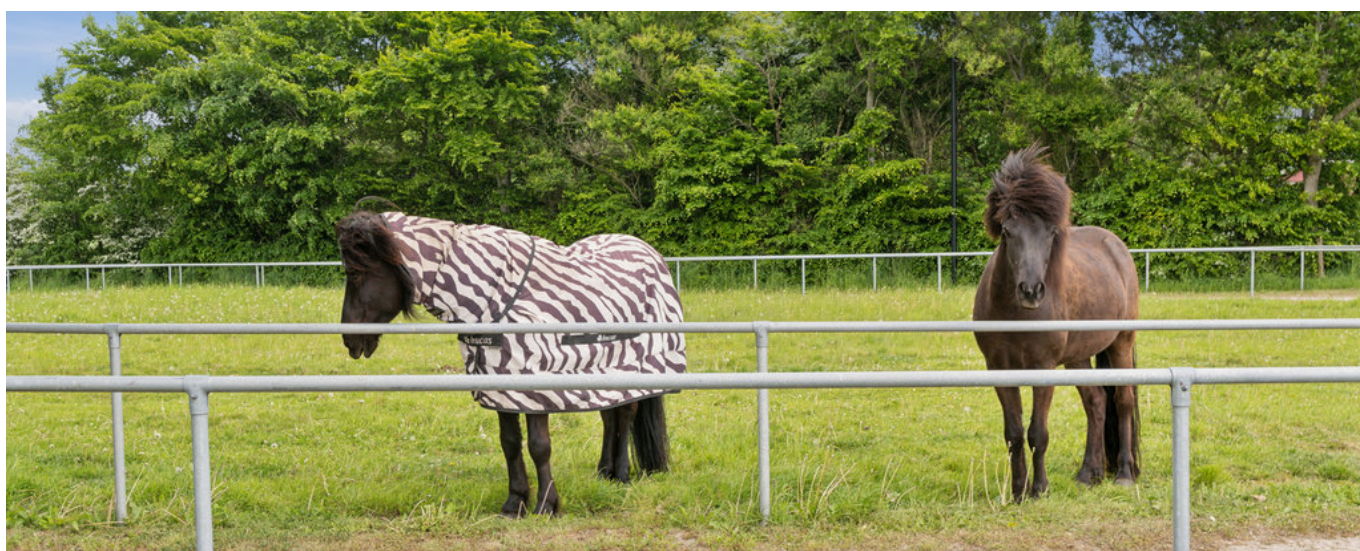


Plantegning stald 1





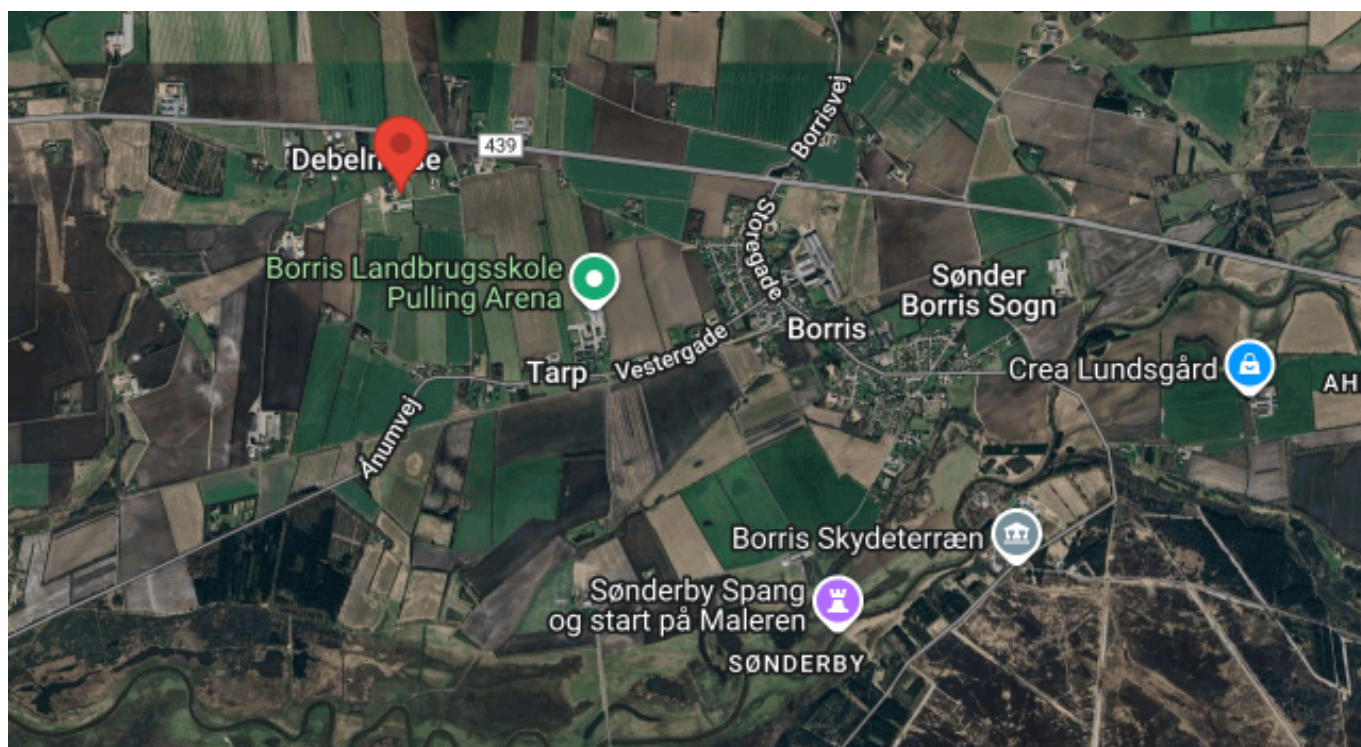




1.2 Oversigtskort



Luftfoto fra ridestævne



Ejendommens beliggenhed markeret med rødt

2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris	kr. 7.500.000
Ejerudgift/mdl.	3.600

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 juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning.

Ansvarlig ejendomsmægler, jfr. Lov om formidling af fast ejendom, § 28: Emma Isabel Thorhauge

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
4a - Borris Nørreland, Sdr. Borris	10,3454 ha	3.753 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	10,3454 ha	3.753 m²

Beliggende: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern

Zonestatus	Landzone
Kommune	Ringkøbing-Skjern
Region	Midtjylland

Offentlig vurdering

Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.214.400
--------------------------------------	-----	-----------

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Beregning af ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af den foreløbige skattepligtige ejendomsværdi med fradrag af 20 % x 0,51 %.

Ejendommen er udstykket i 2020 og der foreligger endnu ikke selvstændig vurdering.

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 boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger for 2023 flg.:

Foreløbig skattepligtig ejendomsværdi kr. 1.518.000.

Foreløbig samlet grundværdi kr. 653.000, heraf grundværdi bolig kr. 5.000 og grundværdi produktionsjord kr. 648.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Kort

De i salgsoptstillingen værende kort er kun af vejledende karakter.

Fredning/bevaringsværdi

Der er ikke registreret fredede eller bevaringsværdige bygninger.

2.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 10,3454 ha

Fordeling:

	Areal
EU areal	7,3800 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	2,9654 ha
I alt	10,3454 ha

Ovennævnte arealfordeling er cirka tal baseret på Landbrugsstyrelsens digitale markkort 2025.

EU-areal består af 1,99 ha græs i omdrift og permanent græs udlagt i 28 luftefolde, dertil ca. 5 ha udlagt i græs til store hestefolde. Resten søges på som rekreativt formål og permanent græs.

2.3 Oversigtskort



Kort medfølgende areal

2.4 Stuehus

Bebygget areal	148 m ²	Opført/ombygget år:	1988 / 2013
Boligareal	247 m ²	Etager inkl. kælder	2
Udnyttet tagetage	99 m ²	Fulde etager	1
Kælder	0 m ²	Antal værelser	8
Må benyttes til:	Bebygget landbrug		
Ifølge:	Ejendomsvurdering		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører udbyderen, forbliver de på ejendommen eller nedtages af udbyderen.

Medfølgende hårde hvidevarer

Induktionskogeplade mrk. Siemens, indbygningsovn mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, emhætte, køleskab

I køkken ved mødelokale medfølger 2 stk. opvaskemaskiner mrk. Siemens, ovn mrk. Bosch, ovn mrk. Gorenje samt induktionskogeplade mrk. Siemens.

Sælger forbeholder sig retten til at medtage haveredskaber, plæneklipper, håndværktøj samt alt privat indbo.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - Stokerfyr + brændeovn fra ca. 2009

Vand: Privat vandforsyningsanlæg - Borris Vandværk

Kloak: Nedsivning til sivedræn

Varmeforbrug

	Udgift	Forbrug
Årligt varmeforbrug:	kr. 12.700,00	4.027 kilo

Udgiften er beregnet i år: 2024

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Primære varmekilde: Stokerfyr

Supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Stuehus, øvrige bemærkninger**El:** Norlys**Internet:** Norlys

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-Meddelelse af dato 15-09-2025

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

2.5 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings-nummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
	Møddingsplads	75m ²	
3	Ladebygning	150m ²	1966
4	Stald til svin (Anvendes til ridehal 14 x 33,5 m.)	530m ²	1977
6	Hestestald 1 samt kontor, wc, køkken m.v.	720m ²	1980
7	Hestestald 2 m. 4 stk. løsdрифte, laboratorie m.v.	559m ²	1984
9	Anden bygning til landbrug (Maskinhus)	375m ²	1988
10	Udhus (Carport, 3 biler + isoleret rum)	89m ²	2020
11	Halvtag bagpå maskinhus til trailer m.v.	78m ²	2021

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-Meddelelse af dato 15-09-2025

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

2.6 Olietanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
1800 l olietank fra 1997		

2.7 Offentlige forhold / planer

Miljøforhold

Ejendommen er iflg. miljøtilladelse fra 2020 godkendt til følgende:

Stalde og produktioner:

Staldnavn	Staldstørrelse (m ²)	Produktionsareal (m ²)	Dyretype	Staldsystem	Miljøteknologi
Eksisterende staldafsnit					
Stald 1	457	202	Flexgruppe*	Dybstrøelse	Ingen
Stald 2	417	120	Flexgruppe*	Dybstrøelse	Ingen
Løsdrift 12+13	105	70	Flexgruppe*	Dybstrøelse	Ingen
Løsdrift 14	78	78	Flexgruppe*	Dybstrøelse	Ingen
Løsdrift 15	77	75	Flexgruppe*	Dybstrøelse	Ingen

Servitutter

28.02.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A, 4L, 4M

01.11.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 3G evt 3AC

25.05.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

25.08.1993 Dok om elanlæg mm, Vedr 2A

Lokal- og kommuneplaner

Omfattet af kommuneplan jfr. ejendomsdatarapport.

2.8 Forsikring

Forsikringsselskab

Alm. Brand

Policenr.

046 019 407

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Bygnings-
nummer

Areal

Forsikringsdækning

	Møddingsplads	75 m ²	Ingen
1	Stuehus til landbrugsejendom	148 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
3	Ladebygning	150 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
4	Stald til svin (Anvendes til ridehal 14 x 33,5 m.)	530 m ²	Sumforsikret
6	Hestestald 1 samt kontor, wc, køkken m.v.	720 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Hestestald 2 m. 4 stk. løsdрифte, laboratorie m.v.	559 m ²	Sumforsikret
9	Anden bygning til landbrug (Maskinhus)	375 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
10	Udhus (Carport, 3 biler + isoleret rum)	89 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

11	Halvtag bagpå maskinhus til trailer m.v.	78 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
----	--	-------------------	---------------------------

Forbehold

Ingen.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Nej

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport

Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærke - Stuehus

C

2.9 Rettigheder og forpligtelser**Jagtret og fiskeret**

Jagtretten er ikke udlejet. Ingen fiskeret.

Flyvehavre og bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre/bjørneklo på ejendommen.

Vandingstilladelse

Ingen.

Plantesygdomme

Sælger bekendt har der ikke været konstateret plantesygdomme på ejendommens jorder.

Slam

Der er sælger bekendt ikke tidligere udkørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske på ejendommens arealer.

Dræn

Ikke drænet.

Aftale med Vestjysk Biogas ApS

Dybstrøelse afleveres til Vestjysk Biogas ca. 1 gang om mdr. og sælger modtager gylle retur til udspredning på ejendommens arealer.

Projekter til udtagning mv

Sælger oplyser, at der ikke sælger bekendt er iværksat udtagningsprojekter eller lignende på ejendommen.

Aftale om opbevaring af husdyrgødning m.v.

Der er ikke truffet aftaler om opbevaring af afgangset affald fra biogas, og opbevaring eller udbringning af husdyrgødning og/eller slam.

Affaldsdepoter

Sælger bekendt forefindes der ikke affaldsdepoter herunder murbrokker, asbest og lign. på ejendommen.

Jordforurening

Ingen oplysninger om forurening iflg. Regionen.

Arealrestriktioner

- Drikkevandsinteresser
- Beskyttede sten- og jorddiger

Ovenstående arealrestriktioner er ifølge kort fra arealinfo.dk og der henvises til disse for omfang og placering af de enkelte restriktioner. Listen er ikke udtømmende.

3. Drift

3.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner. Forhør nærmere hos mægler for mulighed herfor.

3.2 Staldinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Staldinventar/bokse (med undtagelse af 8 stævnebokse i maskinhus)		
I alt		

3.3 Driftsinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Driftsinventar i sadelrum		
Sprinkleranlæg i ridehal		
I alt		

3.4 Beholdninger

Beholdninger kan medfølge efter nærmere aftale.

3.5 Forpagtninger

Der er tilforpagtet en del jord af nærliggende nabolandmænd til produktion af wrap til eget forbrug.

4. Økonomi

4.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	6.193,44
Renovation	4.418,00
Rottebekæmpelse	249,70
Grundskyld produktionsjord	0,00
Skorstensfejning	1.003,96
Grundskyld	4.665,60
Bygningsforsikring	26.665,00
I alt	43.195,70

I sælgers forsikringsudgift er der alene medtaget omkostninger til brandforsikring. Løsøreforsikring m.m. er ikke med i ejerudgifterne.

4.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 7.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeles sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehusværdi	2.000.000
Driftsbygninger inkl. baner og anlæg	3.900.000
Jordværdi	1.200.000
Inventar	400.000
I alt	7.500.000

4.3 Finansiering

Sælger tilbyder ikke sælgerpantebrev, hvorfor køber selv må skaffe finansiering.

Køber kan overtage stempel fra kreditforeningslån opr. kr. 1.215.000, kr. 1.123.000 og kr. 1.703.000

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	7.500.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	46.850,00
I alt	7.546.850,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: kurssikring af lån og garantiprovision, samt evt. omkostninger til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Gæld udenfor købesummen

Ingen.

Momsreguleringsforpligtigelse

Køber overtager momsreguleringsforpligtelse på ca. kr. 495.827 (2026).

4.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Ejerpantebrev, 2.800.000 DKK



17 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

Vi er specialister i køb eller salg af landbrugsejendomme i det midt- og sydvestjyske område. Vi tilbyder objektiv og fagkyndig rådgivning på alle områder, så du er godt rustet, inden du træffer den endelige beslutning om at købe eller sælge din landbrugsejendom.

En ærlig og respektfuld rådgivning i fin forening med mange års erfaring og stort lokalkendskab, er fundamentet og sikkerheden for din bedste og mest trygge handel.

Velkommen til LandboGruppen JYSK.
John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg
Birk Centerpark 24, 7400 Herning
Majsmarken 1, 7190 Billund
Nupark 47, 7500 Holstebro

Tlf. 7660 2333
jysk@landbogruppen.dk