



REAL

Struer Landevej 24, 7500 Holstebro

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	212
Kontantpris	3.285.000	Andre bygninger	1.741
Ejerudgift	4.184	Grund ha	2,2480
Byggear/ombygget	1907/1992	Energimærke	D

Sagsnr. **481-5530**

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: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

"Nr. Ballegaard"- En landejendom med store anvendelsesmuligheder

Nr. Ballegaard er en velbeliggende og karakterfuld landejendom, hvor klassisk byggestil, rummelige rammer og anvendelige udbygninger går op i en harmonisk helhed. Ejendommen er beliggende mellem Struer og Holstebro, og området er præget af klassisk landbrugslandsskab med god afstand til naboer og gode muligheder for udendørs aktiviteter, dyrehold eller pladskrævende fritidsinteresser. Samtidig er der nem og direkte adgang til vejnettet, og de i nabolaget beliggende lokalsamfund - Mejrup, Krunderup m.v. Krunderup tilbyder bl.a. skole, børnehave og Sir Lyngbjerg Centret.

Stuehuset er opført i 1907 og er om- og tilbygget i 1992 samt løbende vedligeholdt. Fremstår som et klassisk landligt stuehus med en indbydende hovedindgang samt en separat bagindgang med bryggers-faciliteter.

Boligen er indrettet med fire rummelige værelser og to badeværelser. De primære opholdsrum består af en stor stue med mange indretningsmuligheder samt et køkken/alrum i ét. Køkkenet er endvidere suppleret med et viktualierum, der giver ekstra opbevaringsplads.

Fra bryggerset er der trappe til førstesalen, hvor der er mulighed for at udvide boligarealet og sætte sit eget præg, såfremt behovet opstår. *Der henvises i øvrigt til billedmaterialet og plantegningen.*

Til ejendommen hører flere solide drifts- og udbygninger, der giver et betydeligt anvendelsespotentiale. Bygningerne egner sig til mange formål - såsom værkstedsfaciliteter, opbevaring, maskinhus eller stald.

Generelt optræder ejendommen i byggestil og i bygningsforholdene særdeles harmonisk - kort og godt af et gårdmiljø af de bedre.

Fremhæves skal, at haveanlægget er parklignende med store løvfældende træer, rhododendron bede, bøgehække m.v. Endvidere forefindes en skøn køkkenhave med diverse frugttræer.

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.

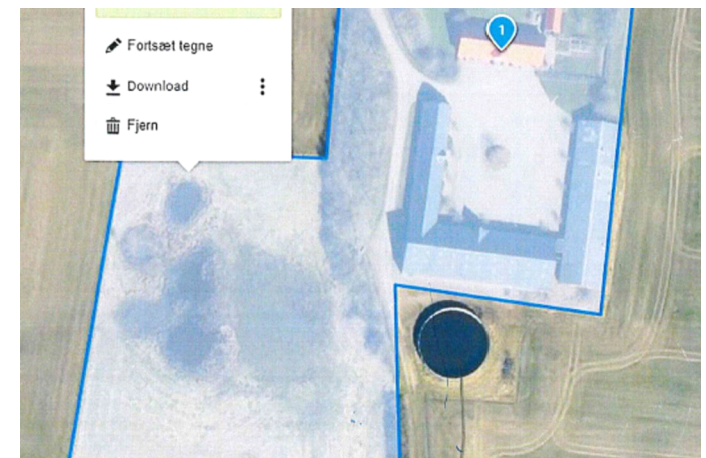
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026



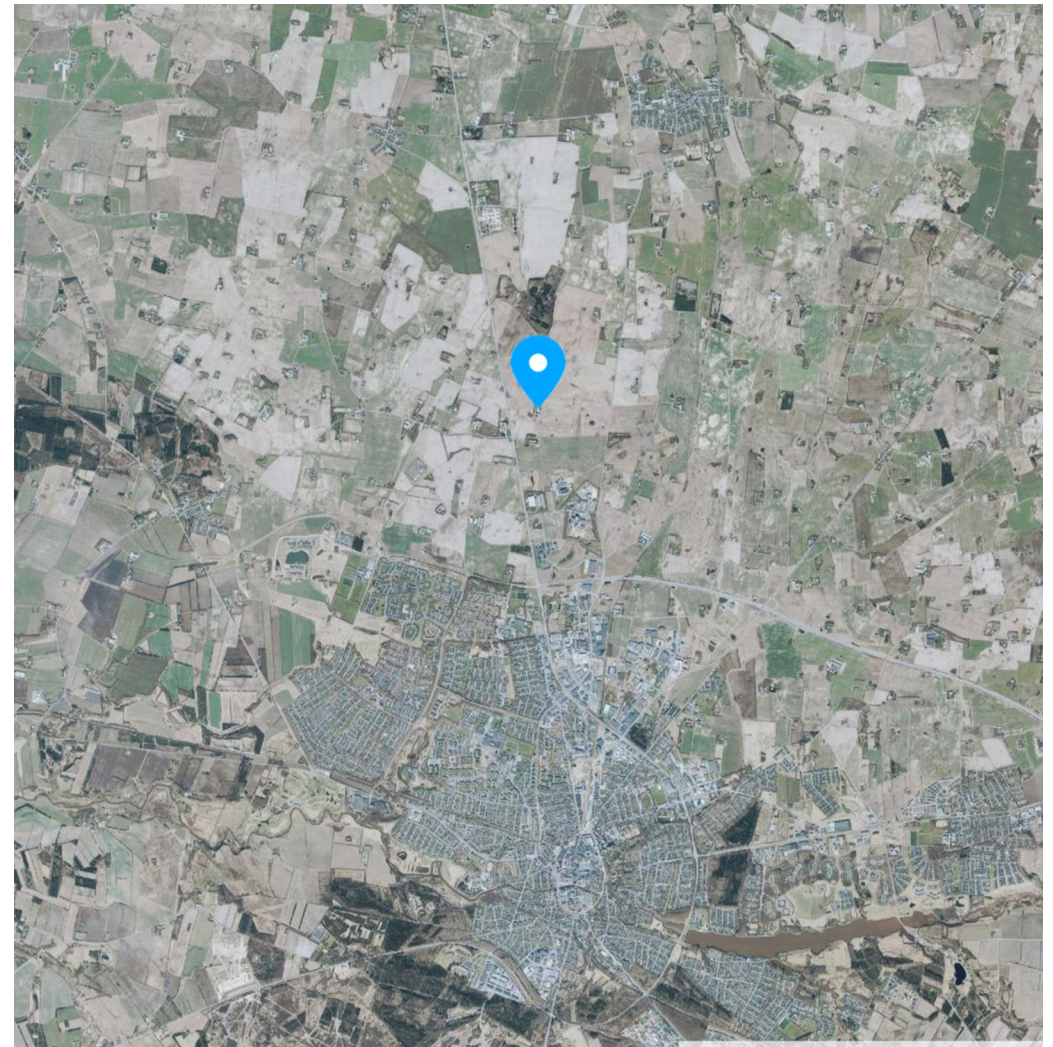
Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

6 a Den mellemste Del, Sir

Arealer i alt

Areal

2,2480 ha

2,2480 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Garage, carport, udhus

Nr. 4 Struer Landevej 24

Nr. 5 Struer Landevej 24

Bygningsareal i alt

Areal

42 m²

310 m²

736 m²

653 m²

1.741 m²

Heraf boligareal

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet af værdi

Besætning og beholdninger

Ingen

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Nedsivning til sivedræn. Der foreligger tilladelse (se BBR)

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 X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning



Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	6 a Den mellemste Del, Sir
BFE-nr.:	4495179
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Privat
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1907/1992

Arealer*

Grundareal:	2,2480 ha
Boligareal i alt:	212 m ²

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	1.699 m ²
Udhus:	42 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.455.000 kr.
Grundværdi bolig:	14.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	3.933.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	836.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.014.320 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	11.200 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	3.146.400 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	668.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samtlige hvidevarer i køkkenet medfølger uden nogen form for garanti.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.10.1966 lbnr. 953550-60 Tillægstekst Overenskomst i medfør af lov 214/1949 Filnavn: 60_D_79
Nr. 2 lyst d. 09.01.1975 lbnr. 953562-60 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning m.v. Filnavn: 60_E_375
Nr. 3 lyst d. 13.04.1976 lbnr. 953552-60 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv
Nr. 4 lyst d. 02.02.1977 lbnr. 953563-60 Tillægstekst Dok om byggelinier m.v. Filnavn: 60_E_375
Nr. 5 lyst d. 18.12.2001 lbnr. 12270-60 Tillægstekst Dok om elkabler og transformerstation se akt Vedr 1 A Filnavn: 60_Q_428
Nr. 6 lyst d. 02.10.2003 lbnr. 16255-60 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om anvendelse til vindmølle mv, se akten Akt 60_M_456 Filnavn: 60_D_245
Nr. 7 lyst d. 24.08.2007 lbnr. 10142-60 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Om respekt, se akt. Vedr. 5U. Vedr. 1E. Till. akt 61_L_449 Filnavn: 60_D_16
Nr. 8 lyst d. 16.12.2013 lbnr. 1005035512 Filnavn: a09aabc5-f42b-478a-8fe0-22aedc664978
Nr. 9 lyst d. 18.01.2016 lbnr. 1007019611 Filnavn: e40d741e-4262-4588-a8b8-0ef1a415457e

Tilrettes i forbindelse med udstykningssagen / tinglysning af nyt skøde.



Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen udbydes med ca. 2,2 HA jordareal, men eventuel større areal kan tilkøbes efter nærmere aftale med sælger.

Ejendom vurderet som landbrugsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund, og boligskatten i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategorien som landbrugs-/ skovejendom og er for indeværende år.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 13.854,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

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.

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.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der henvises til side 5

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

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.285.000
Renovation	kr.	2.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Rottebekæmpelse	kr.	287	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
Grundskyld - boligdel	kr.	129	I alt	kr.	3.317.900
Grundskyld	kr.	29.036			
Forsikring, estimeret	kr.	12.629	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		

Ejerudgift i alt 1 år

50.213

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.679 md./ 212.143 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.316 md./ 171.795 år v/25,30%
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: 24.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530
Ejerudgift/md.: kr. 4.184

Dato: 24.01.2026

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

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[®]

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