

REAL



## Struer Landevej 24, 7500 Holstebro

|                  |                    |                      |               |
|------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type        | <b>Landejendom</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>212</b>    |
| Kontant          | <b>3.285.000</b>   | Andre bygninger      | <b>1.741</b>  |
| Ejerudgift       | <b>4.599</b>       | Grund ha             | <b>2,2480</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1907/1992</b>   | Energimærke          | <b>D +</b>    |

Sagsnr. **481-5530**

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

Sagsnr.: 481-5530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.599

Dato: 24.06.2026



### "Nr. Ballegaard" - Æn landejendom med store anvendelsesmuligheder

"Nr. Ballegaard"- Æn 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 uendørs 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 billedmateriale og plantegningen.*

Til ejendommen hører flere solide drifts- og udbygninger, der giver et betydeligt anvendelsespotentialer. 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. 4.599

Dato: 24.06.2026



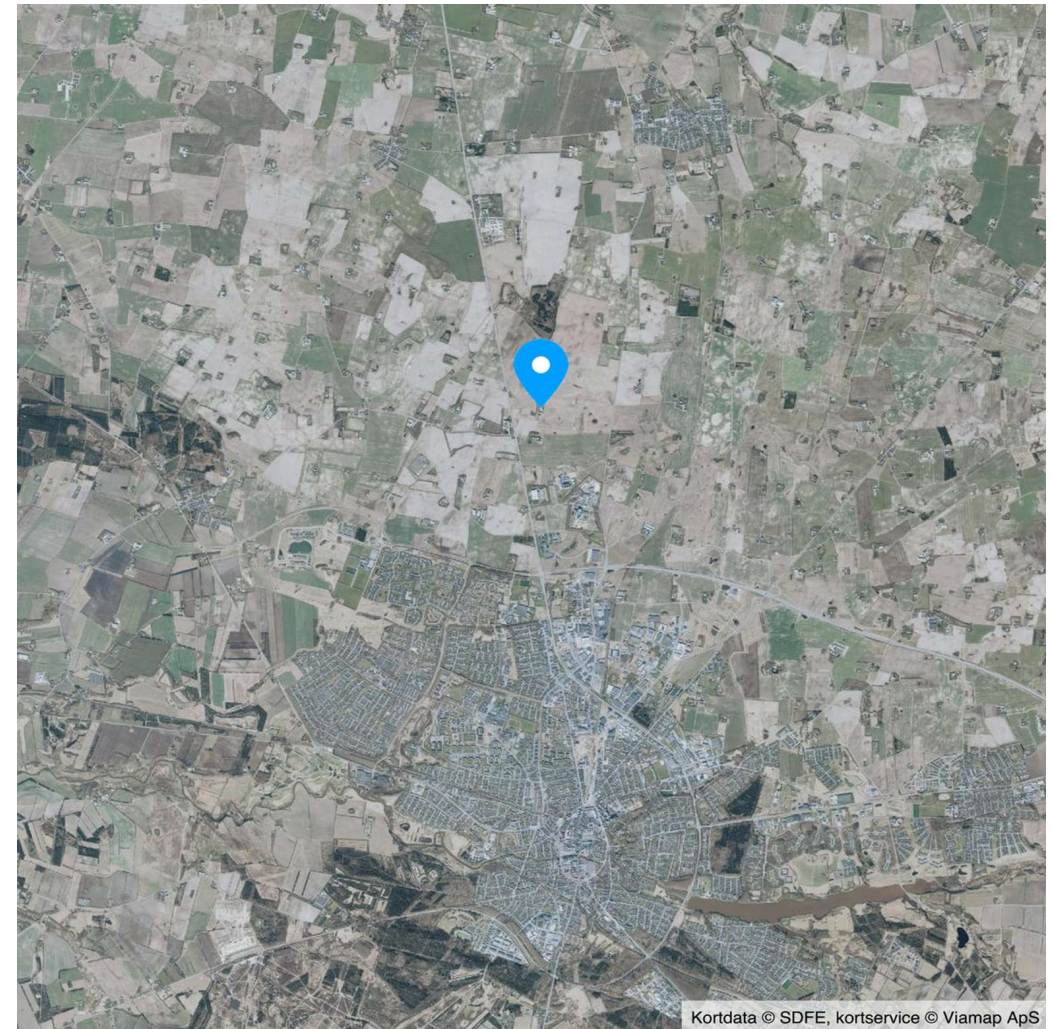
Adresse: Struer Landevej 24, 7500 Holstebro  
Kontantpris: kr. 3.285.000

Sagsnr.: 481-5530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.599

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 481-5530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.599

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.  
Kommune: Holstebro  
Matr.nr.: 6a Den mellemste Del, Sir  
BFE-nr.: 4495179  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat vej  
Opført/ombygget år: 1907/1992

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 2.455.000  
Grundværdi bolig: 14.000  
Grundværdi produktionsjord: 3.933.000  
Grundværdi øvrig jord: 836.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.964.000  
Grundlag for grundskyld bolig: 11.200  
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 3.146.400  
Grundlag for grundskyld øvrig jord: 668.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 2,2480 ha  
- heraf vej 6.540 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 212 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 1.699 m<sup>2</sup>  
Udhus: 42 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: 12.10.1966 - Overenskomst i medfør af lov 214/1949
- Nr. 2: 09.01.1975 - Dok om adgangsbegrænsning m.v.
- Nr. 3: 13.04.1976 - Dok om telefonkabler/ anlæg mv
- Nr. 4: 02.02.1977 - Dok om byggelinier m.v.
- Nr. 5: 18.12.2001 - Dok om elkabler og transformerstation se akt Vedr 1 A
- Nr. 6: 02.10.2003 - anm byrder Dok om anvendelse til vindmølle mv, se akten 60\_M\_456
- Nr. 7: 24.08.2007 - Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv Om respekt, se akt. Vedr. 5U. Vedr. 1E. Till. akt 61\_L\_449
- Nr. 8: 16.12.2013 - Deklaration
- Nr. 9: 18.01.2016 - Deklaration

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 481-5530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.599

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

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.

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.

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 13.854 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

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

Sagsnr.: 481-5530  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.599

Dato: 24.06.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 10.016 | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 3.285.000 |
| Grundskyld - Boligdel  | kr. | 129    | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 21.650    |
| Renovation             | kr. | 2.960  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 3.306.650 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 287    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Grundskyld - boligdel  | kr. | 129    |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Grundskyld             | kr. | 29.036 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Forsikring, estimeret  | kr. | 12.629 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 55.186 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

**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. 4.599

Dato: 24.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 960.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 1.800.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundareal

| Jordstykke                  | Areal      | Heraf vej            |
|-----------------------------|------------|----------------------|
| 6a - Den mellemste Del, Sir | 56,6079 ha | 6.540 m <sup>2</sup> |
| Areal i alt                 | 2,2480 ha  | 6.540 m <sup>2</sup> |

#### Bygningsareal

| Bygning                                                   | Opført    | Areal                | Heraf boligareal   |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------|--------------------|
| Nr. 1 - Struer Landevej 24 - Stuehus til landbrugsejendom | 1907/1992 | 212 m <sup>2</sup>   | 212 m <sup>2</sup> |
| Nr. 2 - Struer Landevej 24 - Maskinhus, garage mv.        | 1928      | 310 m <sup>2</sup>   |                    |
| Nr. 4 - Struer Landevej 24 - Lade til foder, afgrøder mv. | 1950      | 736 m <sup>2</sup>   |                    |
| Nr. 5 - Struer Landevej 24 - Stald til svin               | 1993      | 653 m <sup>2</sup>   |                    |
| Nr. 6 - Struer Landevej 24 - Udhus                        | 1000      | 42 m <sup>2</sup>    |                    |
| Bygningsareal i alt                                       |           | 1.953 m <sup>2</sup> | 212 m <sup>2</sup> |

#### Forsikringsforhold

Selskab: Gjensidige Foriskring

| Bygning                                                    | Dækning |
|------------------------------------------------------------|---------|
| Nr. 1 - Struer Landevej 24 - Stuehus til landbrugs-ejendom |         |
| Nr. 2 - Struer Landevej 24 - Maskinhus, garage mv.         |         |
| Nr. 4 - Struer Landevej 24 - Lade til foder, afgrøder mv.  |         |

Nr. 5 - Struer Landevej 24 - Stald til svin

#### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:  
Intet af værdi

#### Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:  
Ingen  
Ingen

#### Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

#### Afløbsforhold

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

#### 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

#### Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej



---

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

Sagsnr.: 481-5530  
Ejerudgift/md.: kr. 4.599

Dato: 24.06.2026

**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