

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Svinget 8, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	2.895.000	Erhverv m ²	24
Ejerudgift	3.523	Grund m ²	721
Byggeår	1953	Energimærke	+ C

Sagsnr. **481-4246**

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: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026



Spændende og flot istandsat villa tæt på centrum og natur

På Svinget 8 i Holstebro udbydes nu en sjældent udbudt og arkitektonisk flot rødstensvilla, der kombinerer æstetik, funktionalitet og en yderst attraktiv placering. Her får man en stilfuldt istandsat bolig med gåafstand til Holstebros hyggelige bymidte, Museumshaven og Veggen Å, og samtidig bor man med kort afstand til motorvejsnettet, hvilket giver nem adgang til både Herning og resten af regionen.

Villaen fremstår med et elegant arkitektonisk udtryk i form af røde murstensfacader, sort tagpap med listedækning og moderne træ-/aluvinduer. Indenfor videreføres det stilrene udtryk med blandt andet troldekløfter, der sikrer en behagelig akustik, et grebsfrit og tidløst køkken samt rustikke teglklinker i den højloftede kælder, der delvist er godkendt til beboelse.

Boligens indretning byder på spændende detaljer som niveauforskelle og halvmure, der skaber naturlige opdelinger mellem rummene og samtidig understøtter et moderne og åbent boligmiljø. Hjerterummet er det indbydende køkken/alrum med store vinduespartier og et skønt lysindfald. I forlængelse heraf ligger opholdsstuen med udgang til en vestvendt fliseterrasse.

Stueplanet rummer desuden tre værelser – hvoraf det ene har direkte udgang til en sydvendt svalegang og dermed egner sig ideelt som soveværelse. Herudover findes et badeværelse med bruseniche og en rummelig entré med trappe til den højloftede kælder, som delvist er godkendt til beboelse.

Kælderen ligger i niveau med terrænet og er indrettet med et lyst gangareal og et åbent disponibelt rum. Dertil kommer fire gode disponible rum, hvoraf tre er sammenhængende, et stort værelse, separat toilet og baderum, viktualierum samt et bryggers med direkte adgang til den galvaniserede dobbeltcarport.

Beliggenheden kombinerer det bynære med god adgang til natur og infrastruktur. Holstebros bymidte nås nemt til fods, mens motorvejsnettet kun er få minutters kørsel væk, hvilket gør ejendommen særdeles attraktiv for både børnefamilier og pendleren.

Bemærk: Ejendommen sælges uden det tilstødende grundstykke ned til Veggen Å.

En helstøbt og sjældent udbudt ejendom, der bør opleves på en fremvisning.

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.

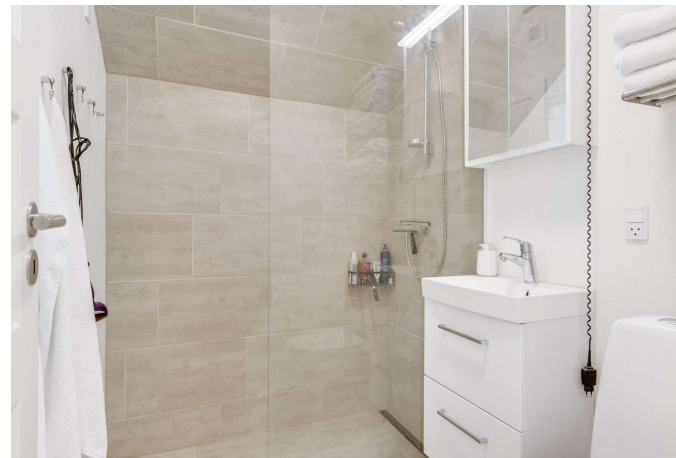
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026



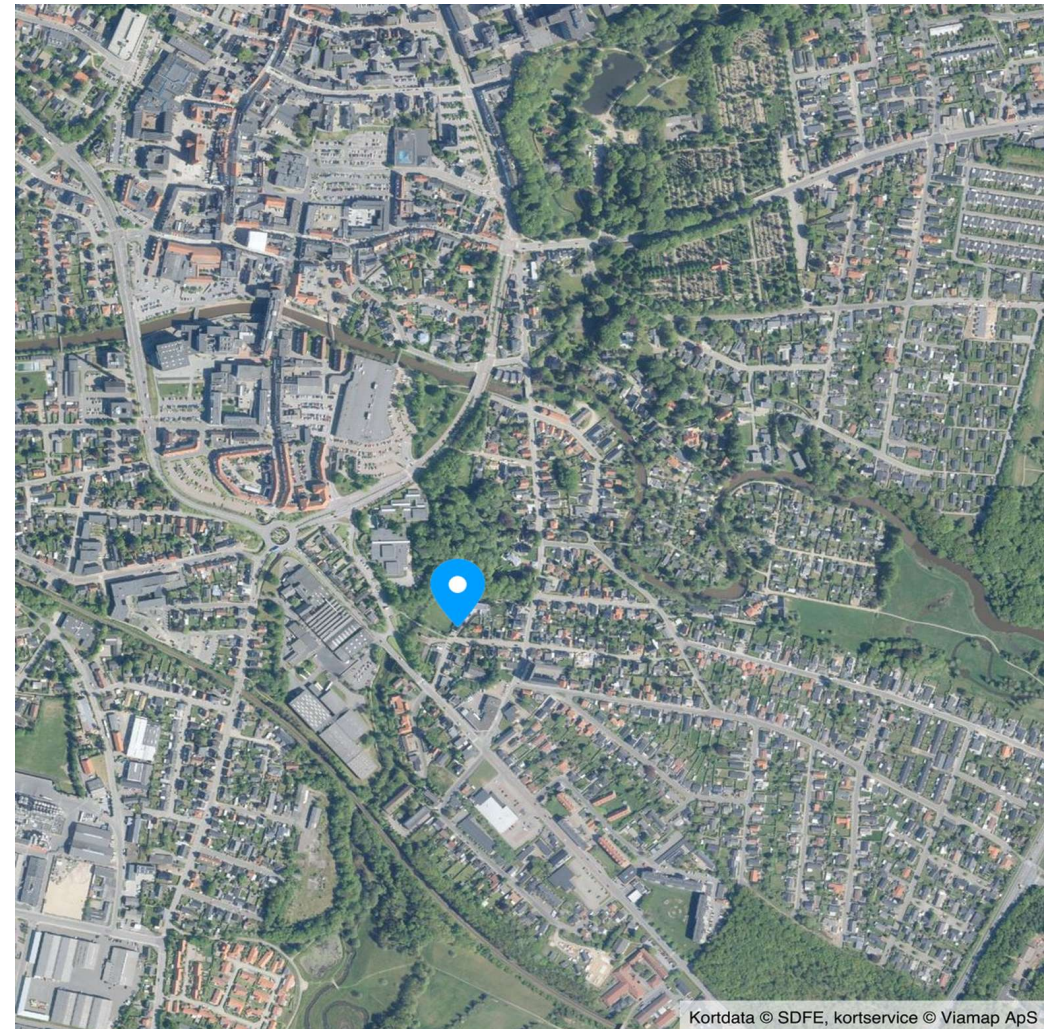
Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
 Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
 Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 5c Holstebro Markjorder fra Hammerum
 BFE-nr.: 5715854
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.396.000
 Grundværdi: 2.356.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.916.800
 Grundlag for grundskyld: 1.884.800

Arealer**

Grundareal: 721 m²
 - heraf vej 225 m²
 Boligareal i alt: 174 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 126 m²
 Erhvervsareal: 24 m²
 Carport: 35 m²
 Garage: 21 m²

** 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: 11.03.1991 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
 - Nr. 2: 15.08.2011 - Deklaration om færdselsret

Planer

Kommuneplan 02.B.51 - Boliger ved Herningvej, Østerbrogade, Mejdalvej m.fl., Holstebro

Tilbehør:

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

Komfur: Tesla Opvaskemaskine: Asko Køleskab: Liebher Ovn: Asko Pyrolyse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Ejendommen er under udstykning

Ejendomsvurderingen er foretaget i 2024, og der er ikke efterfølgende sket en omvurdering. Det skal bemærkes, at den igangværende udstykning kan medføre ændringer i ejendomsvurderingen og dermed ejendomsskatterne. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgivning vedrørende de fremtidige skattemæssige forhold.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.841 Forbrug: 0 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varminstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2022 udgjorde kr. 14.517,18

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Svinget 8, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
 Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 9.776
 kr. 21.675
 kr. 3.130
 kr. 70
 kr. 7.625

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 I alt

kr. 2.895.000
 kr. 19.250
 kr. 6.000
 kr. 2.920.250

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 42.276

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: Svinget 8, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 481-4246
Ejerudgift/md.: kr. 3.523

Dato: 11.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.500.000

Nr. 4: hovedstol kr. 3.200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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