

Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**975.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.058**	Grund m^2	**983**
Byggeår/ombygget	**1907/1972**	Energimærke	**+ C + +**

Sagsnr. **481-5109**

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE

Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro / Tlf. +45 97401911 / www.realmaeglerne.dk/holstebro

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
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: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026



Byhus i Tvis med stort anneks - til eget brug eller udlejning?

Med et attraktivt prisniveau, der giver mulighed for både eget brug og udlejning, får man her en fleksibel ejendom med flere anvendelsesmuligheder. Boligen fremstår indflytningsklar, samtidig med at der fortsat er mulighed for – og budget til – at sætte eget præg alt efter drømme og præferencer. Sælger påbegynder etablering af gulvvarme i stuen, hvilket betyder, at der bliver gulvvarme i hele stueplan.

Ejendommen er beliggende i Tvis – et aktivt lokalsamfund med stærkt sammenhold – hvor man bor i gåafstand til både skole, daginstitutioner, idrætshal og byens torv, som byder på dagligvarebutik, tankstation og andre faciliteter. Beliggenheden er central i byen og samtidig tæt på natur og cykelsti, der fører direkte til Holstebro – blot ca. 6 km væk.

Ejendommen består af to bygninger: Et klassisk byhus i røde mursten fra 1907 i to plan med 85 m² bolig og et nyere anneks fra 2021 på 59 m², opført i moderne stil og godkendt som carport og udhus. Grunden tæller hele 983 m² og fremstår frodig med gamle træer, læbælte, grønne opholdsrum og varieret beplantning.

Indvendigt byder byhuset på en lys og velindrettet bolig. I stueplan findes en entré med trappe til førstesalen, et pænt badeværelse, et køkken med åben forbindelse til en stor stue – alt holdt i lyse materialer og nyere inventar.

På første sal er der et rummeligt repos, som i dag anvendes som arbejdsværelse eller bibliotek. Herfra er der adgang til et soveværelse med faste skabe samt en rummelig skunk til opbevaring. Billedmaterialet viser desuden mulighed for at etablere et ekstra værelse på etagen, hvilket giver ejendommen ekstra fleksibilitet i forhold til familieliv eller hjemmekontor.

Annekset er udført i høj standard og fungerer i dag som galleri og atelier. Her er et stort multirum med god loftshøjde, flotte epoxygulve, mange vinduer og indbyggede spots, hvilket skaber en lys og inspirerende atmosfære. Derudover rummer annekset et ekstra rum med plads til opbevaring eller mindre værksted samt et praktisk tekøkken med vaskefaciliteter. Det egner sig oplagt til hobby, hjemmeerhverv, musik eller andre kreative formål.

Haven er delt op i flere hyggelige afsnit med både overdækket terrasse ved huset,

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

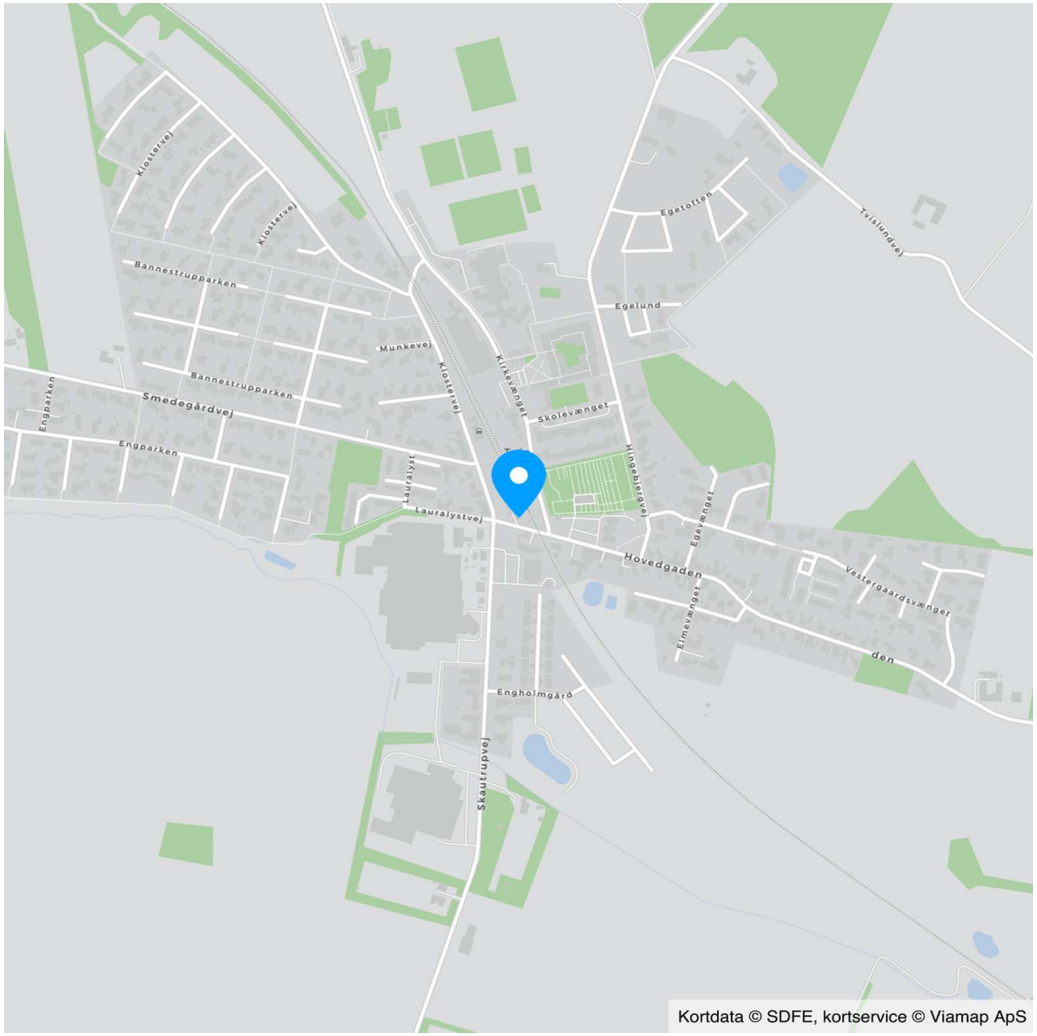
RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	8 Lauralyst Hgd., Tvis
BFE-nr.:	4461784
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1907/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	599.000
Grundværdi:	275.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	479.200
Grundlag for grundskyld:	220.000

Arealer**

Grundareal:	983 m²
Boligareal i alt:	85 m²

Øvrige arealer:

Fritliggende overdækning:	17 m²
Carport:	59 m²
Drivhus:	11 m²
Udhus:	20 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: 04.10.1973 - Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv
- Nr. 2: 04.11.1993 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan 06.B.01 - Boliger ved Bannestrupparken, Engparken, Engholmgård m.fl., Tvis

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

Kogeplade: AEG Emhætte: AEG Køleskab: Logic Opvaskemaskine: AEG Ovn: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 14.420 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 udgjorde kr. 7.708,98

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holstebro v/Bjerregaard & Engelbredt MDE
CVR-nr. 35092064
Jeppe Schous Gade 4 / 7500 Holstebro
Tlf. +4597401911 / 7500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holstebro

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.444
Grundskyld	kr.	2.530
Renovation	kr.	2.960
Rottebekæmpelse	kr.	65
Husforsikring anslået	kr.	4.700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.699

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	975.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
I alt	kr.	982.750

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 481-5109
Ejerudgift/md.: kr. 1.058

Dato: 18.08.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 695.000
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000
Nr. 5: hovedstol kr. 107.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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