



REAL

Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	85
Kontantpris	975.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.058	Grund m2	983
Byggear/ombygget	1907/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5109**

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

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

I Tvis – et aktivt lokalsamfund med stærkt sammenhold – finder man denne unikke ejendom med mange anvendelsesmuligheder. Her bor man 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 annekset 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, åben terrasse ved annekset, drivhus og højbedshave. Bagerst i haven åbner græsplænen sig op og giver plads til leg, boldspil eller afslapning – med både solrige og skyggefulde kroge.

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

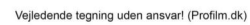
Adresse: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

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

Dato: 29.01.2026



Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holstebro
Matr.nr.:	8 Lauralyst Hgd., Tvis
BFE-nr.:	4461784
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	983 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	59 m ²
Udhus:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tinglyst d. 04.10.1973 Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv.
Tinglyst d. 04.11.1993 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

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.



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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 14.420,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022 udgjorde kr. 7.708,98

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring anslået

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.444
2.530
2.960
65
4.700

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

975.000
6.000
7.750
988.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

12.699

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.294 md./ 63.527 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.286 md./ 51.429 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: 29.01.2026
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: Hovedgaden 1, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 975.000

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

Dato: 29.01.2026

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
Totalkredit/3,9% Obligationslån	Obligationslån	641.193	641.193	642.988	DKK	3,93	44.557	29,00	4,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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