

REAL



Risvænget 3, 7500 Holstebro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	229
Kontant	1.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.030	Grund m ²	911
Byggeår/ombygget	1970/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **481-5646**

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: Risvænget 3, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 481-5646
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 02.09.2026



Rummelig familievilla i attraktive Vængerne

I det attraktive og børnevenlige kvarter Vængerne finder I denne rummelige etplansvilla, hvor der er god plads til hele familien. Ejendommen er opført i solide materialer med gule facadesten, rødt tegltag samt hvide vinduer og døre, hvilket giver huset et klassisk og enkelt udtryk. Boligen er indrettet med fokus på funktionalitet og plads, og de 229 m² giver gode muligheder for både familieliv, hjemmearbejde og fritidsinteresser. Indvendigt byder boligen på en entré med adgang til et gæstetoilet samt et lyst badeværelse med badekar. Herudover finder I fire gode og rummelige værelser, som kan indrettes som soveværelser, børneværelser, kontor alt efter familiens behov. Køkkenet er velholdt og praktisk indrettet med adgang til både bryggers og spisestue. Spisestuen ligger centralt i boligen og fungerer som et naturligt samlingspunkt. Herfra er der videre adgang til den store opholdsstue, hvor brændeovnen bidrager til en hyggelig atmosfære i de køligere måneder. En særlig fordel ved boligen er det tidligere poolrum, som i dag er indrettet som et stort og praktisk multirum. Her får I desuden et badeværelse og en sauna, hvilket giver rummet mange anvendelsesmuligheder. Multirummet kan eksempelvis anvendes til pladskrævende hobby, hjemmekontor, træning eller teenageafdeling. Der er desuden mulighed for at etablere en udgang direkte til det fri, så rummet i højere grad kan fungere som en separat afdeling (f.eks. afdeling til en salon) uden adgang gennem resten af boligen. Udenfor venter en stor og grøn grund, hvor flere terrasser giver mulighed for at følge solen og finde en god plads til både morgenkaffen, familiens måltider og afslapning. Haven giver samtidig god plads til leg og udendørs aktiviteter. Til ejendommen hører desuden en carport med tilhørende redskabsrum. Risvænget ligger i det populære kvarter Vængerne, som er kendetegnet ved rolige veje, grønne omgivelser og gode rammer for familielivet. Samtidig er der kort afstand til Holstebro by, hvor et bredt udvalg af indkøb, skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, caféer og øvrige byfaciliteter findes. Her får I således en kombination af en rolig og grøn beliggenhed og nem adgang til byens mange tilbud.

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.

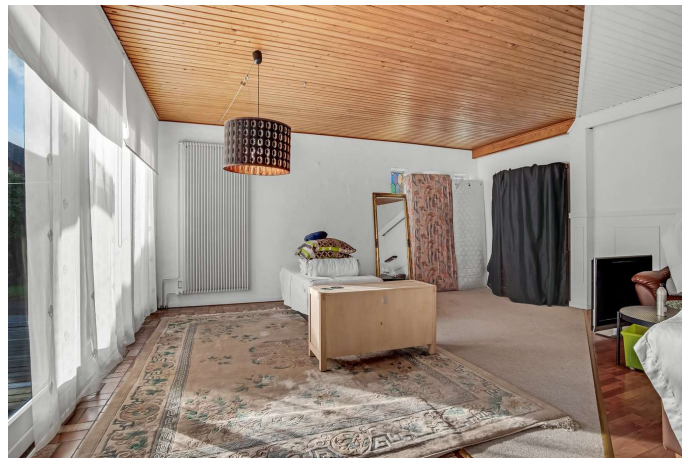
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Risvænget 3, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 481-5646
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 02.09.2026



Adresse: Risvænget 3, 7500 Holstebro
 Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 481-5646
 Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Holstebro
 Matr.nr.: 19bf Bisgård, Holstebro Jorder
 BFE-nr.: 5717001
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1970/1976

Arealer**

Grundareal: 911 m²
 Boligareal i alt: 229 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 34 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.342.000
 Grundværdi: 574.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.873.600
 Grundlag for grundskyld: 459.200

* 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: 21.08.1973 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler
 - Nr. 2: 11.03.1991 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 02.B.09 - Boliger ved Vængerne, Holstebro
 Lokalplan 1221 - Boligområdet Vængerne syd for Frøjkvej i Holstebro

Tilbehør:

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

Ovn, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Risvænget 3, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 481-5646
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 uved-
kommende.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 30.300 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for 2025 udgjorde kr. 16.345,56- (18.139 kWh).

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
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



Adresse: Risvænget 3, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 481-5646
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 02.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.555	Kontantpris	kr. 1.745.000
Grundskyld	kr.	5.281	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.350
Renovation	kr.	2.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Rottebekæmpelse	kr.	92	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr. 6.000
Husforsikring	kr.	5.281	I alt	kr. 1.769.350
Skorstensfejning	kr.	1.192	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv.	
			Udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.	
			Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.361		

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: Risvænget 3, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 481-5646
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 02.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 1.004.000

Nr. 4: hovedstol kr. 278.000

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