

REAL



Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	174
Kontantpris	2.295.000	Andre bygninger	816
Ejerudgift	4.940	Grund ha	5,5590
Byggear/ombygget	1967/1986	Energimærke	E

Sagsnr. **481-5472**

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: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025



Beskrivelse:

Lindholtvej 1A i Tvis er en ejendom for den, der søger plads, ro og potentiale. Her er tale om en ejendom med 816 m² udbygninger og et stuehus, der trænger til istandsættelse – en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg i naturskønne omgivelser blot ca. 3 km fra Tvis, 10 km fra Holstebro og med nem adgang til motorvejen mod Herning.

Stuehuset er indrettet med en entré, bryggers med separat indgang, køkken og en stor stue med udgang til en udestue. I stueplan findes også et værelse, et walk-in samt et badeværelse, der allerede fremstår istandsat. Førstesalen rummer en repos og to værelser med god loftshøjde og naturligt lysindfald.

De mange udbygninger består af maskinhus, lade og tidligere kvægstald – i alt 816 m² med fleksible anvendelsesmuligheder. Her er plads til dyrehold, opbevaring, pladskrævende hobbyaktiviteter eller måske etablering af gildesal, værksted eller lignende – alt sammen omgivet af åbne marker og fredelig natur.

En ejendom med potentiale for den, der ønsker at skabe sit eget på landet – med både by og motorvej inden for kort rækkevidde.

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.

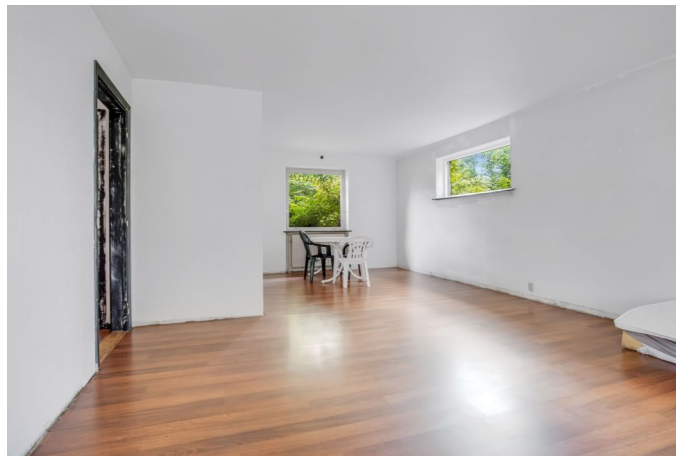
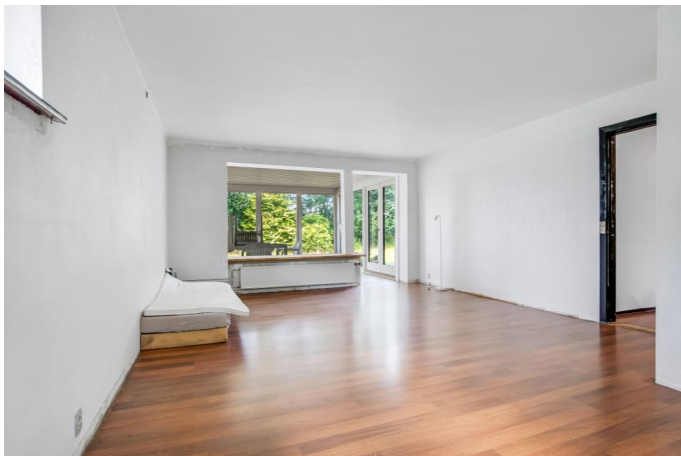
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Bjerregaard

Adresse: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025



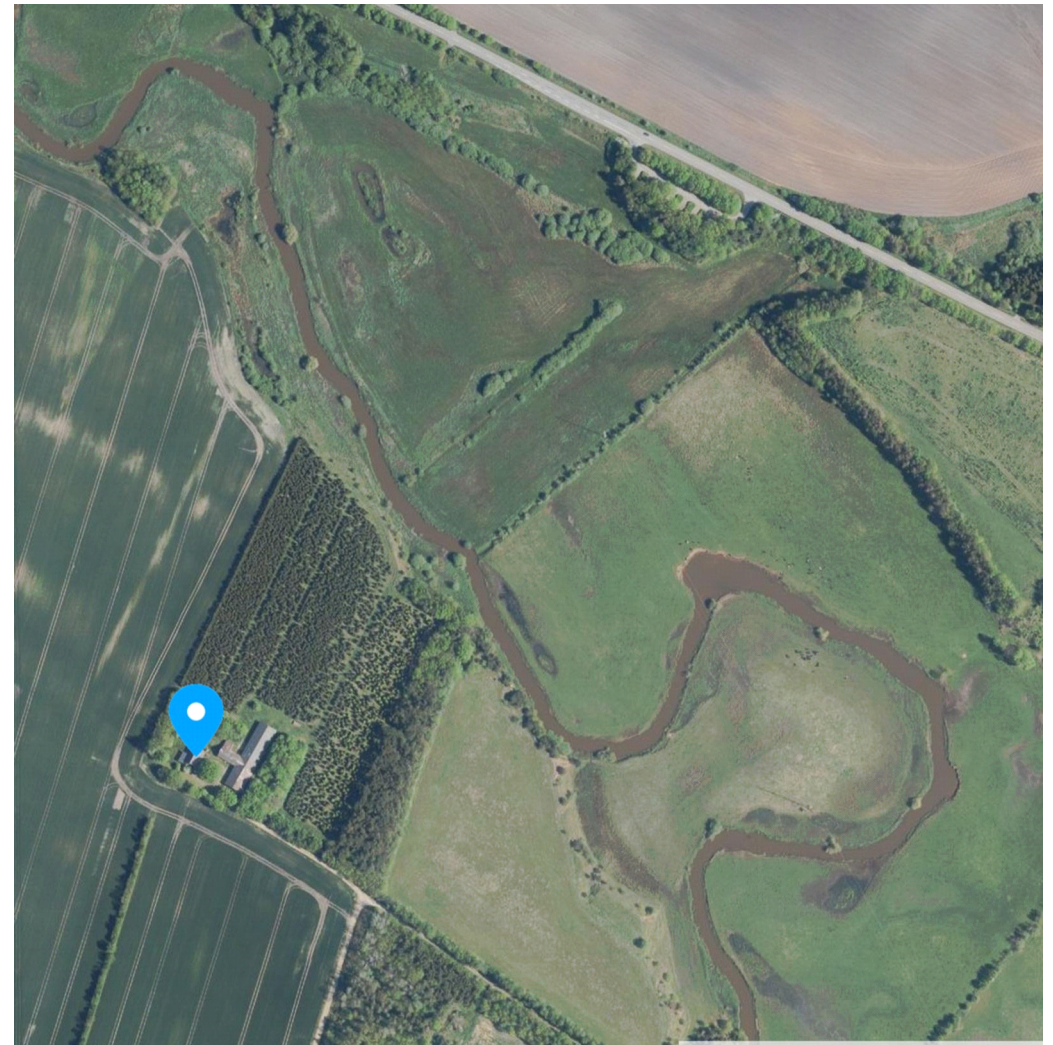
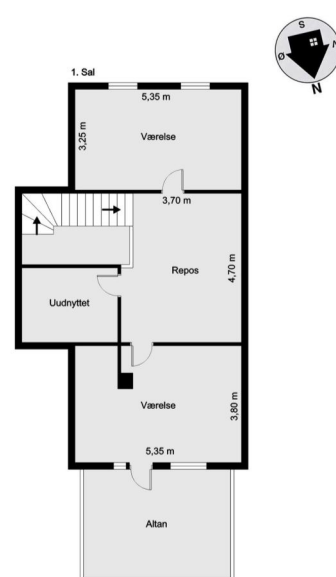
Adresse: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

1 b Grydholt Gde., Tvis

Arealer i alt

Areal

5,5590 ha

5,5590 ha

Heraf vej

1.000 m²

1.000 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Lindholtvej 1A

Nr. 3 Lindholtvej 1A

Nr. 4 Lindholtvej 1A

Bygningsareal i alt

Areal

658 m²

128 m²

30 m²

816 m²

Heraf boligareal

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Intet af værdi

Besætning og beholdninger

Ingen

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Vandforsyning: Brønd

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

X Ja ___ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej



Adresse: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til:
Kommune: Holstebro
Matr.nr.: 1 b Grydholt Gde., Tvis
BFE-nr.: 4461221
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1967/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.437.000 kr.
Grundværdi bolig: 4.297.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.149.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig: 3.437.600 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 5,5590 ha
- heraf vej 1.000 m²
Boligareal i alt: 174 m²
- heraf udnyttet tagetage: 70 m²

Øvrige arealer:
Udestue: 16 m²
Driftsbygninger m.v.: 816 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyst d. 15.07.2022 lbnr. 1014083584 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: cde6a7ff-278b-4215-a369-979601345884
Tinglyst d. 21.07.2022 lbnr. 1014093069 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: c06c37dd-8814-460e-9f1a-2d362710d008
Tinglyst d. 14.05.1991 lbnr. 920638-60 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Yderligere tekst akt H 186
Tinglyst d. 02.04.2008 lbnr. 3527-60 Tillægstekst Dok om kabelrør og elkabler. Tillige anden ejendom samt retskreds Vedrører 22b Filnavn: 60_D_256

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: kbm
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.863	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld bolig	kr.	39.532	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	9.422	I alt	kr.	2.310.650
Renovation	kr.	3.125	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.		
Skorstensfejning	kr.	1.185			
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Ejerudgift i alt 1 år		59.281			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.403 md./ 148.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.923 md./ 119.082 år v/26,58%
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: 22.12.2025
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: Lindholtvej 1A, Tvis, 7500 Holstebro
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 481-5472
Ejerudgift/md.: kr. 4.940

Dato: 23.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Reglerne om huseftersynsordning gælder ikke, idet ejendommens jordareal er over 2 ha, og derfor registreret som landbrug.

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