

REAL



## Enghavevej 5, 6920 Videbæk

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>130</b> |
| Kontantpris      | <b>775.000</b>       | Værelser    | <b>3</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.504</b>         | Grund m2    | <b>600</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1945/2004</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **479-3189**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://www.realmaeglerne.dk/herning)

# 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: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026



## Beskrivelse:

Velkommen til denne fine villa, der kombinerer charmen fra 1945 med moderne bekvemmeligheder. Beliggende centralt i Videbæk, tilbyder denne ejendom en perfekt balance mellem bylivets bekvemmeligheder og hjemmets rolige atmosfære. Med et boligareal på 130 kvadratmeter er der rigeligt med plads til både familieliv og gæster.

I stueplan har man det åbne køkken/alrum, der indbyder til hyggelige stunder omkring spisebordet. Herfra kan du bevæge dig videre til den lyse udestue eller dagligstuen, hvor store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. På første sal finder du et stort rum (kan evt. opdeles til 2 soverum), som kan anvendes som soveværelse eller hobbyrum samt et praktisk gæstetoilet.

Kælderen er i god stand og med god loftshøjde; her er gulvvarme installeret for optimal komfort året rundt. De 36 kvadratmeter kælderplads er godkendt til boligformål og inkluderer et stort flot badeværelse, flere gode soverum samt en rummelig vaskekælder – ideel for den travle familie eller som ekstra opholdsrum.

Udendørs venter en velanlagt have med flere hyggekrege, hvor du kan nyde de lange sommerdage i fredelige omgivelser. Haven kræver minimal vedligeholdelse men tilbyder maksimal nydelse. I haven er der også et stort redskabsrum/depotrum. Ejendommens centrale placering betyder nem adgang til alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder, skole og idrætsfaciliteter – alt sammen inden for kort afstand.

Denne villa er ikke blot et hjem; det er stedet hvor minder skabes.

## 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: Ole Engelbreddt

Adresse: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026



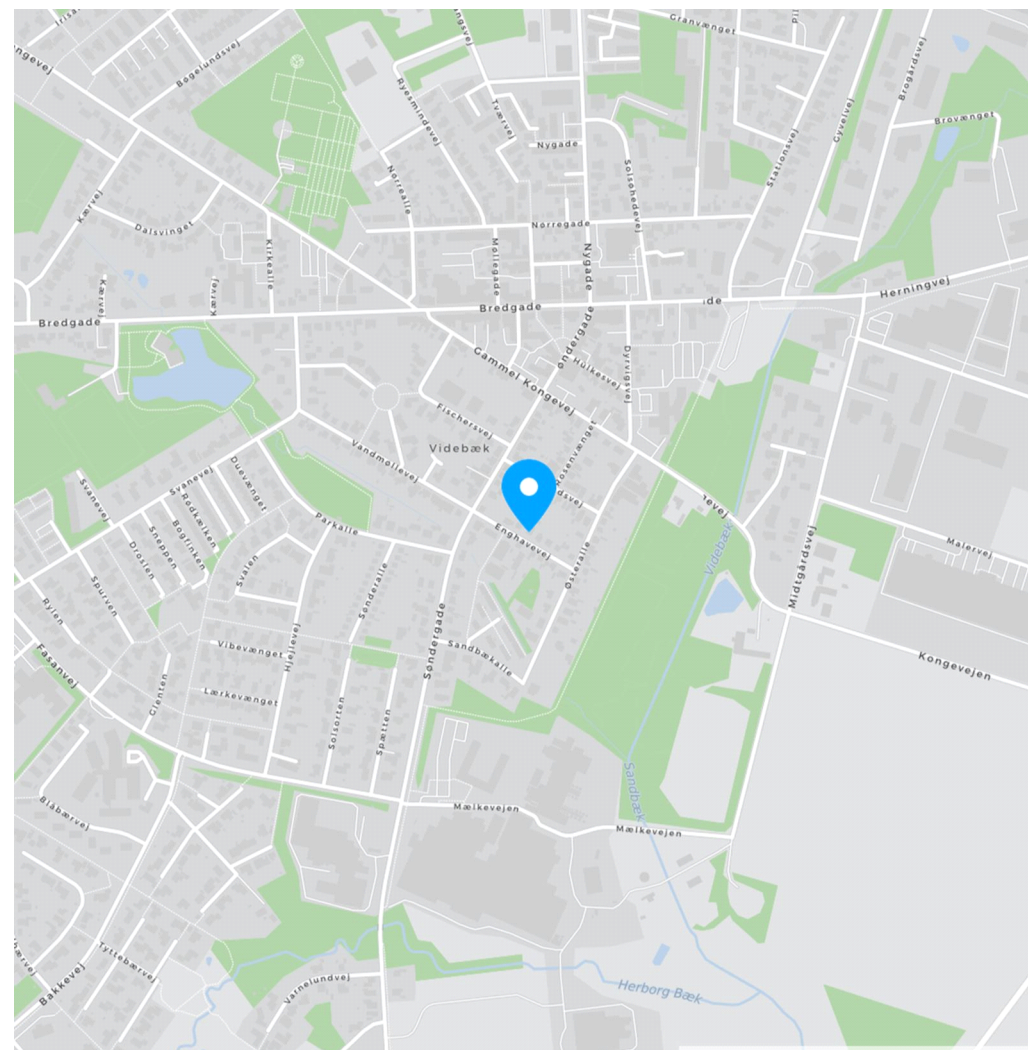
Adresse: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Ringkøbing-Skjern                    |
| Matr.nr.:           | 1 lg Videbæk By, Videbæk             |
| BFE-nr.:            | 4483066                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1945/2004                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.008.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 253.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 806.400 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 202.400 kr.   |

**Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 600 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 130 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 30 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 36 m <sup>2</sup>  |
| Udestue:                   | 17 m <sup>2</sup>  |

\* 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.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr.: PD3000003355068  
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug: 27.070,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsopstillingens 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 D.



Adresse: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 4.113  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 775.000 |
| Grundskyld            | kr. | 3.319  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 8.250   |
| Husforsikring         | kr. | 6.841  | Tinglysningssafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 6.550   |
| Renovation            | kr. | 3.140  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 789.800 |
| Skorstensfejning      | kr. | 601    | 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. |     |         |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 35     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 18.050 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.208 md./ 50.492 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.431 md./ 41.177 år v/24,50%  
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: 31.01.2026  
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Enghavevej 5, 6920 Videbæk  
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 479-3189  
Ejerudgift/md.: kr. 1.504

Dato: 31.01.2026

**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:**

Ingen

**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.:** Nej

**Standardfinansieringsforbehold:**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.