

REAL



Linåvænget 26, 7451 Sunds

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	222
Kontant	1.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.876	Grund m ²	857
Byggeår/ombygget	1973/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3269**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026



Rummelig og velholdt familievilla beliggende i roligt kvarter tæt på skole

Velkommen til denne charmerende og rummelige familievilla, der byder på hele 222 kvadratmeter boligareal. Ejendommen er opført i 1973 i gule murede facader og tagbelægning udført med betontagsten, hvilket sikrer både holdbarhed og æstetik. Denne villa er perfekt for den store familie, der ønsker masser af plads samt en fredfyldt beliggenhed tæt på skole og indkøb via veludviklede stisystemer.

Indenfor mødes du af et lyst og indbydende bryggers, som giver god plads til hverdagens praktiske gøremål. Herfra ledes du videre til fordelergangen, med trappe til første sal. Køkkenet er pænt indrettet med spiseplads, hvilket gør det til husets naturlige samlingspunkt for familiemåltiderne. Den store vinkelstue imponerer med sit gode lysindfald fra de mange vinduer og tilbyder rig mulighed for at skabe hyggelige opholdsområder.

Stueetagen rummer desuden et stort værelse samt et soveværelse samt et lyst badeværelse. På første sal finder du stort repos, endnu et badeværelse samt et stort multirum eller stueområde med adgang til svalegang. Herudover byder første sal på to store gode værelser ideelle som børneværelser eller kontor.

Udendørs præsenterer ejendommen sig med en ugeneret og velplejet have, hvor børnene kan lege frit eller familien kan nyde solrige dage sammen. Villaen ligger i et roligt villakvarter for enden af en lukket stikvej – perfekt for dem der søger fred og ro uden at gå på kompromis med nærheden til faciliteter såsom skole, hal og institutioner samt indkøbsmuligheder. Desuden er der kort afstand til den smukke Sunds Sø, som inviterer til skønne gåture året rundt.

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 Engelbredt



Adresse: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

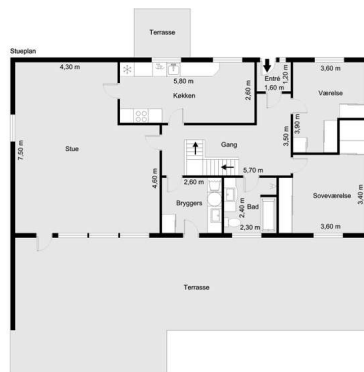
Dato: 11.05.2026



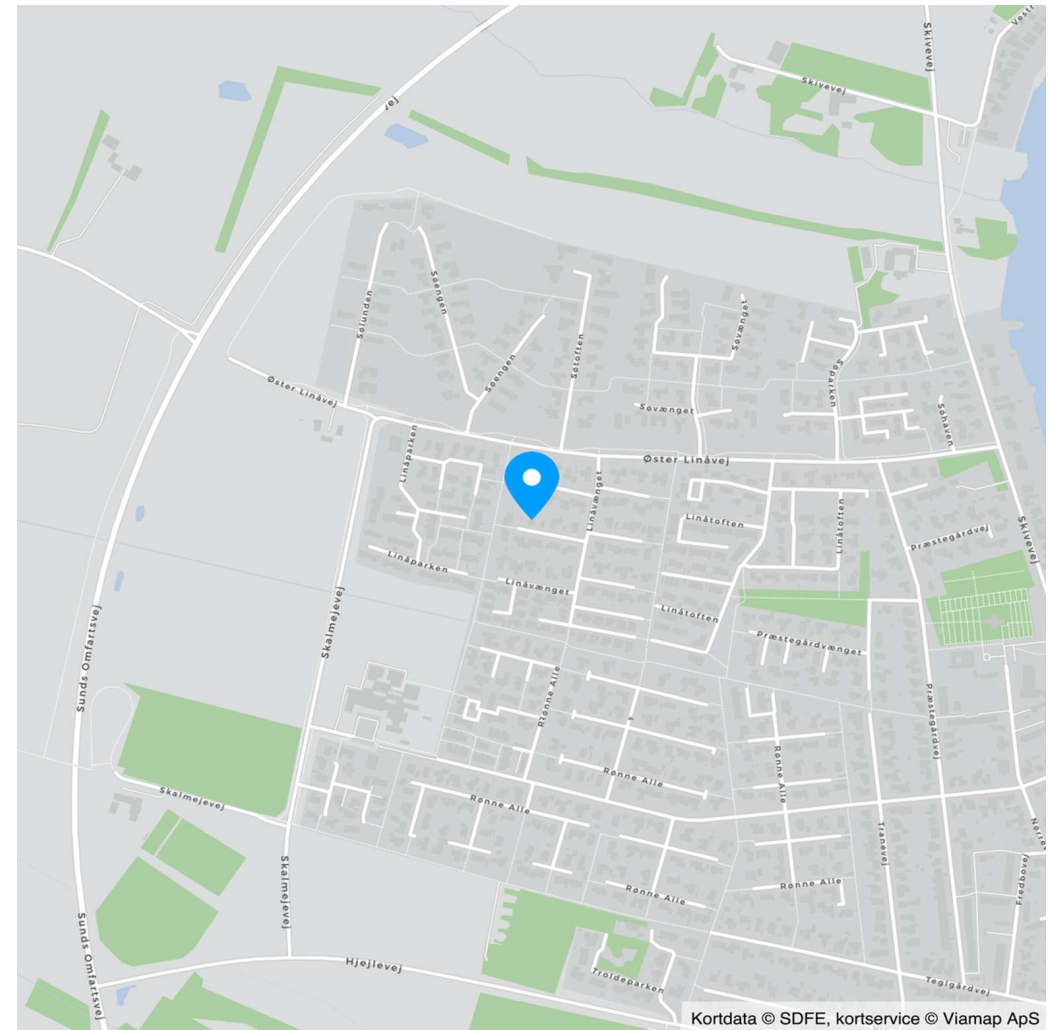
Adresse: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 1fq Sunds Præstegård, Sunds
BFE-nr.: 4459373
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.987.000
Grundværdi: 550.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.589.600
Grundlag for grundskyld: 440.000

Arealer**

Grundareal: 857 m²
Boligareal i alt: 222 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 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: 28.05.1971 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 06.03.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 18.11.1982 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Kommuneplan 21.B1 - Boligområde vest for Sunds Hovedgade
Lokalplan Bpv. 24 - Boligområde omkring Søvang i Sunds

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Siemens), Komfur (Gram), Emhætte (ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 24.520 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.107	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.356	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Rottebekæmpelse	kr.	108	I alt	kr.	1.920.665
Husforsikring	kr.	7.619	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.514			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.448 md. / 125.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.372 md. / 100.462 år v/26,39 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Linåvænget 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3269
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.308.000
Nr. 5: hovedstol kr. 60.000

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.

Announce



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.