

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Nordsøvej 26, 7451 Sunds

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	135
Kontant	4.998.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.728	Grund m ²	1.352
Byggeår	1992		

Sagsnr. **479-3083**

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: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

Dato: 25.06.2026



Unik fritidsbolig ved Sunds Sø med fantastisk udsigt og eget bådhus

Velkommen til denne enestående fritidsbolig, der er perfekt beliggende ved bredden af den smukke Sunds Sø. Med et boligareal på 135 kvadratmeter tilbyder denne ejendom masser af plads til både afslapning og aktiviteter. Bygget i 1992 i charmerende spansk stil, byder huset på en række unikke detaljer, der gør det til noget helt særligt.

Inde i boligen finder du store soverum med hems, der giver ekstra sovepladser eller mulighed for opbevaring. Det flotte badeværelse er udstyret med spa, hvor du kan nyde afslappende stunder efter en dag fyldt med oplevelser. Fra køkkenet har man en ekstra god udsigt - køkkenet der er et snedkerkøkken, er rummeligt og har masser af bordplads, hvilket gør det ideelt til madlavning og samvær.

Stuen er opdelt i flere hyggelige afdelinger og får masser af naturligt lysindfald gennem de store vinduer. Herfra kan du nyde den betagende udsigt over søen fra næsten alle vinkler takket være husets forskudte planløsning mod vandkanten.

Grunden vender mod sydvest og tilbyder flere gode terrasser, hvor du kan nyde solen hele dagen lang. Med egen bådebro og bådhus har du direkte adgang til søens mange muligheder for vandsport som vandski eller blot en forfriskende morgensvømmetur.

Ejendommen fremstår i særdeles god stand med mange flotte detaljer såsom buede indvendige døre, der understreger husets karakterfulde stil. Denne bolig repræsenterer en sjælden mulighed for at erhverve sig et fristed med plads til velvære og fritid midt i naturens skønhed.

Energimæssigt er der investeret i 2 nye varmepumper.

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: Ib Schiermer



Adresse: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

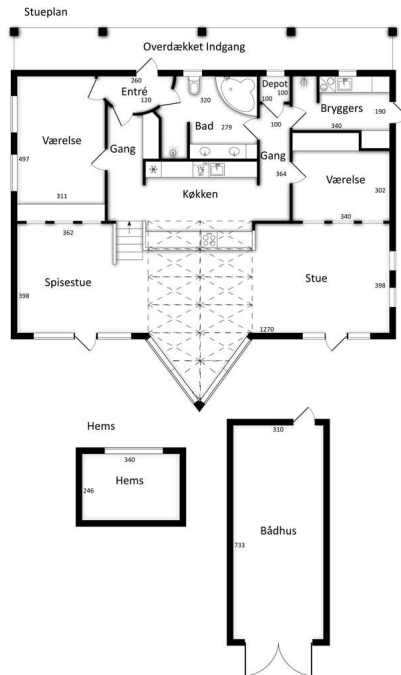
Dato: 25.06.2026



Adresse: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

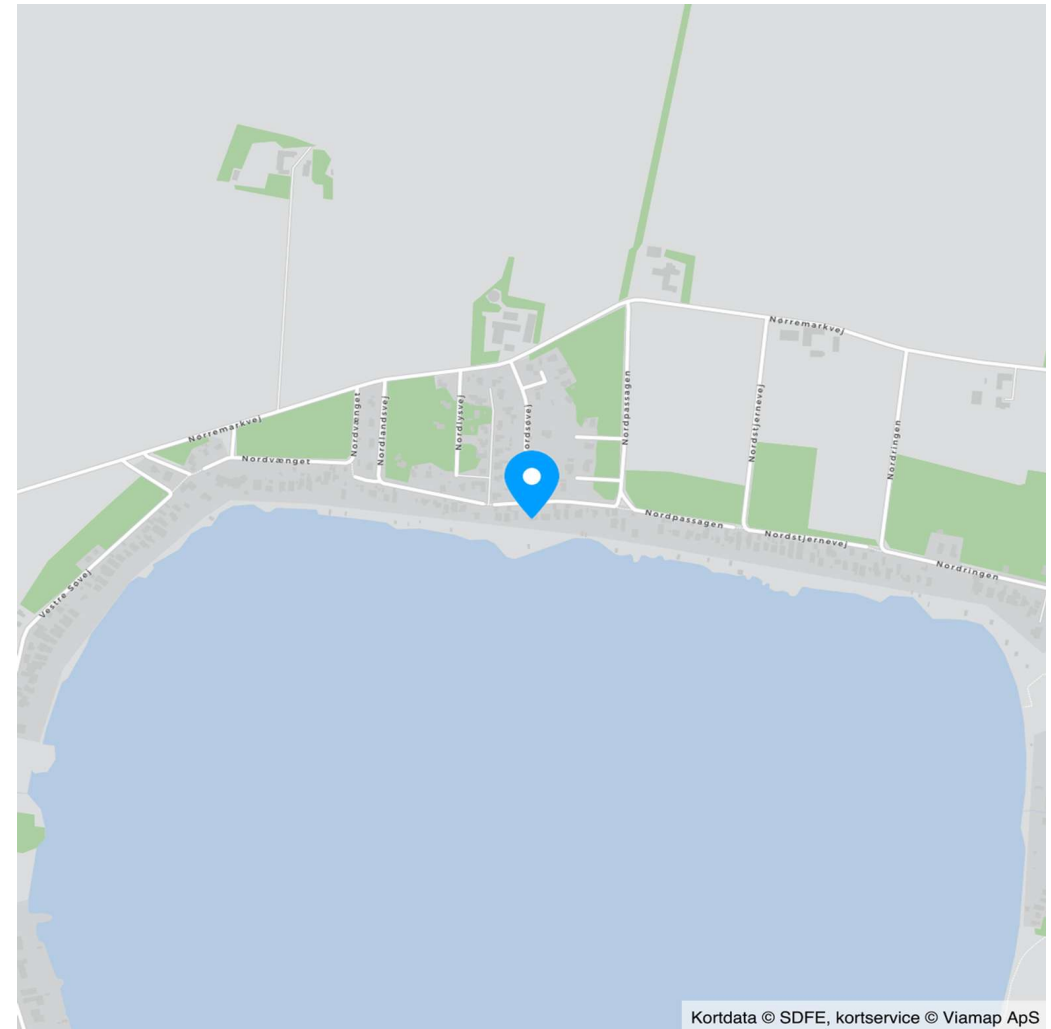
Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

Dato: 25.06.2026



esoft

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Herning
Matr.nr.: 8x Sønderos By, Sunds
BFE-nr.: 4460467
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.034.000
Grundværdi: 1.323.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.427.200
Grundlag for grundskyld: 1.058.400

Arealer**

Grundareal: 1.352 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 21 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: 14.04.1954 - Dok om forbud mod at opføre eller anvende bygninger til helårsbeboelse, akt BA 693
- Nr. 2: 18.11.1982 - Dok om luftfartshindringer mv Vedr. 11 o, 7 l, 2 o, 4 t, 2 b.
- Nr. 3: 07.06.1991 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 4: 01.07.1992 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, vedligeholdelse
- Nr. 5: 22.01.1998 - Dok. om bygninger, haveanlæg, vedligeholdelse - se m.v. indeholdende forkøbsret

Planer

Kommuneplan 21.S2 - S2
Lokalplan 21.S2.3 - Sommerhusområde nord og øst for Sunds Sø

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.379	Kontantpris	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	10.478	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	1.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.000
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	5.041.850
Bredejerforening	kr.	200	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Husforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.737			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.668 md. / 332.013 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.100 md. / 265.200 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: 01.06.2026

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: Nordsøvej 26, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 479-3083
Ejerudgift/md.: kr. 2.728

Dato: 25.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.