



REAL

Nordpassagen 30, 7451 Sunds

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	68
Kontantpris	4.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.853	Grund m2	1.077
Byggeår/ombygget	1942/1972		

Sagsnr. **479-2997**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Fritidsbolig med panoramaudsigt over Sunds Sø - i første række!

Velkommen til denne unikke fritidsbolig, der byder på en fantastisk beliggenhed direkte ved Sunds Sø. Med et boligareal på 68 kvadratmeter og en indbygget udestue på yderligere 24 kvadratmeter, er dette hjem skabt til at nyde naturens skønhed året rundt. Bygget i 1942 og siden moderniseret, fremstår ejendommen nu indflytningsklar og kombinerer charmen fra fortiden med nutidens komfort.

Hjertet af huset er det lyse køkken/alrum, hvor store vinduespartier giver en betagende udsigt over søen. Her kan du lade dig inspirere af de naturskønne omgivelser, mens du tilbereder måltider ved den praktiske kogeø. Boligen rummer tre rummelige soveværelser, som alle tilbyder ro og afslapning efter en dag fyldt med oplevelser ved vandet. De to moderne badeværelser sikrer desuden optimal komfort for både familie og gæster.

Den sydvendte terrasse er perfekt placeret mod søen og inviterer til lange solrige dage under åben himmel. Den store grund på 1077 kvadratmeter strækker sig helt ned til vandkanten og er anlagt med græs, hvilket gør den ideel til leg eller afslapning i solen. Denne ejendom er virkelig noget særligt – her får du mulighed for at bo i første række til Sunds Sø med alt hvad det indebærer af fredfyldte stunder og naturoplevelser lige udenfor døren.

Uanset om du søger et fristed fra hverdagens stress eller et sted at samle familien omkring gode minder, så leverer denne fritidsbolig rammerne for det perfekte opholdssted.

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.

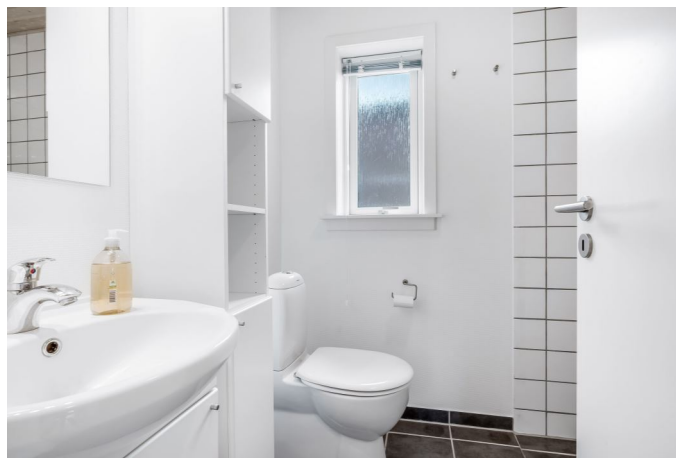
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

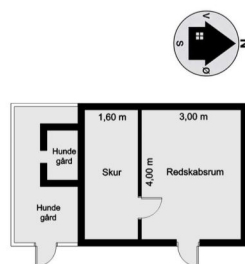
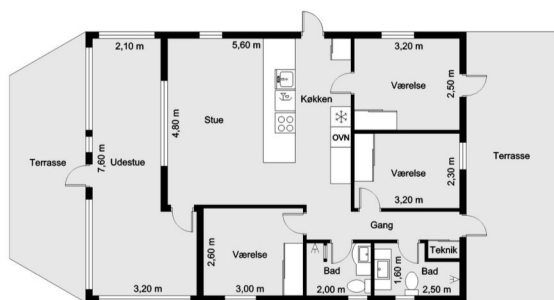
Dato: 31.01.2026



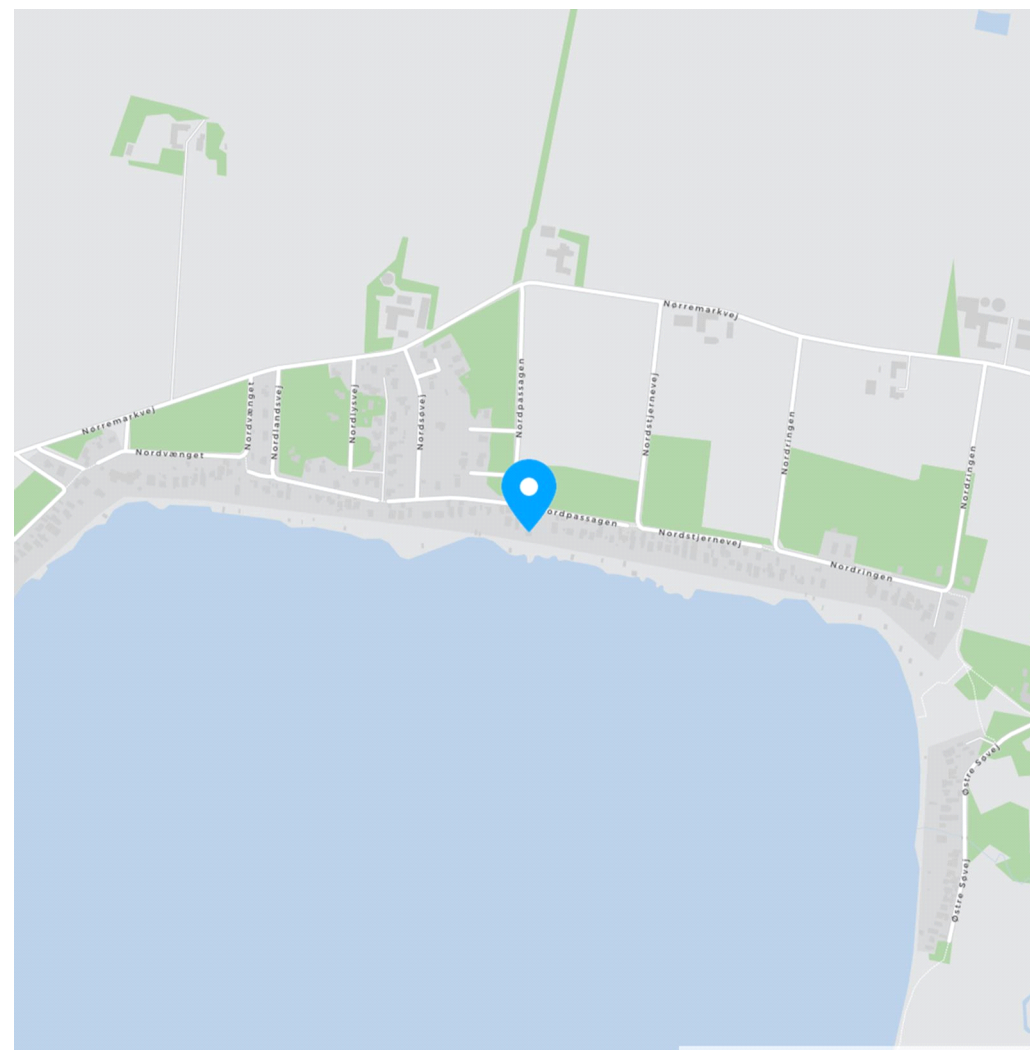
Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)





Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	11 d Sønderos By, Sunds
BFE-nr.:	4460565
Zonestatus:	Sommerhusområde og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1942/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.837.000 kr.
Grundværdi:	3.460.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.269.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.768.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.077 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m ²
Udhus:	24 m ²

* 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.

Nr. 1 lyst d. 14.04.1954 lbnr. 2689-57 Tillægstekst Dok om forbud mod at opføre eller anvende bygninger til helårsbeboelse, akt BA 693 Filnavn: 57_DA_693
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38069-57 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Vedr. 11 o, 7 l, 2 o, 4 t, 2 b. Filnavn: 57_DA_500
Nr. 1 lyst d. 14.04.1954 lbnr. 2689-57 Tillægstekst Dok om forbud mod at opføre eller anvende bygninger til helårsbeboelse, akt BA 693 Filnavn: 57_DA_693
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38069-57 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Vedr. 11 o, 7 l, 2 o, 4 t, 2 b. Filnavn: 57_DA_500
Nr. 1 lyst d. 14.04.1954 lbnr. 2689-57 Tillægstekst Dok om forbud mod at opføre eller anvende bygninger til helårsbeboelse, akt BA 693 Filnavn: 57_DA_693
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38069-57 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Vedr. 11 o, 7 l, 2 o, 4 t, 2 b. Filnavn: 57_DA_500

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i ejendommen medfølger uden ansvar

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 211 034 874

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.575	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	16.399	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.118
Husforsikring	kr.	3.765	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	4.129.568
Grundejerforening	kr.	300			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

34.232

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.956 md./ 263.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.846 md./ 214.156 år v/24,90%
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: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 2.853

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.: Ja

Navn: Sunds Sø Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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[®]

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.