



REAL

Nordpassagen 30, 7451 Sunds

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	68
Kontant	4.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.770	Grund m ²	1.077
Byggeår/ombygget	1942/1972		

Sagsnr. **479-2997**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmæglerne.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: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 3.770

Dato: 26.04.2026



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.

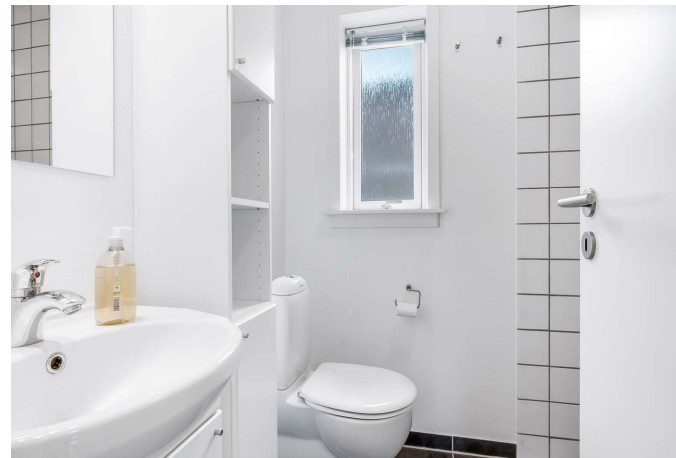
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot



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

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 3.770

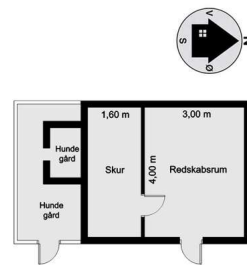
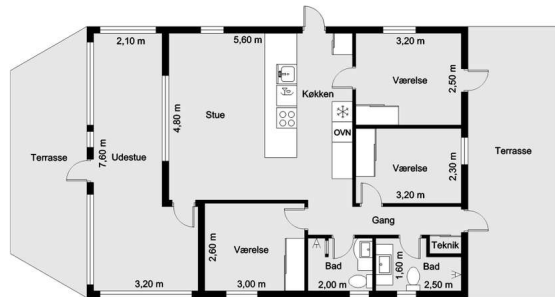
Dato: 26.04.2026



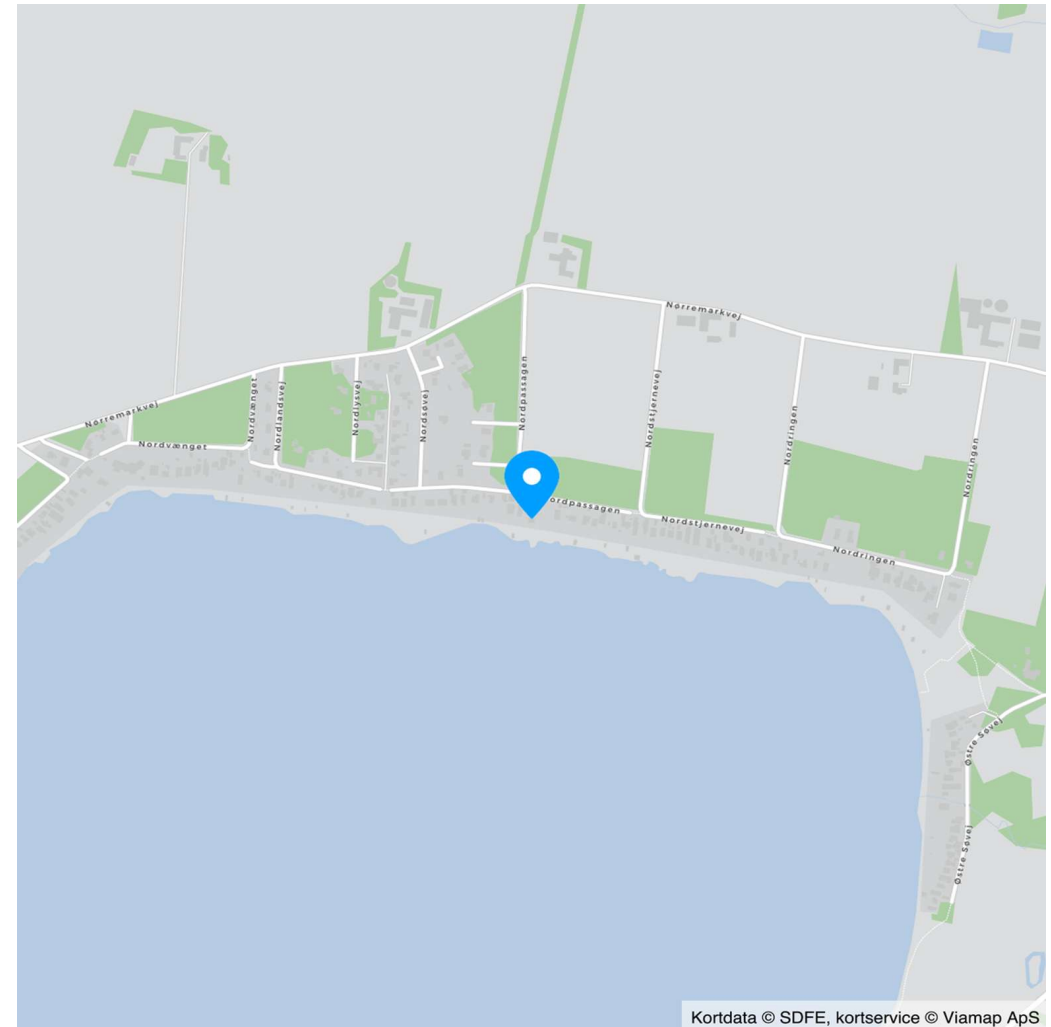
Adresse: Nordpassagen 30, 7451 Sunds
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 3.770

Dato: 26.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 3.770

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 1.077 m²
Boligareal i alt: 68 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 24 m²
Udhus: 24 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.

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 ejendommen medfølger uden ansvar

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 3.770

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.



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

Sagsnr.: 479-2997
Ejerudgift/md.: kr. 3.770

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.575	Kontantpris	kr.	4.095.000
Grundskyld	kr.	27.403	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	26.450
Renovation	kr.	2.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.118
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	4.129.568
Husforsikring	kr.	3.765	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.	45.236			

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 22.706 md. / 272.469 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.136 md. / 217.636 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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.

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. 3.770

Dato: 26.04.2026

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

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.