



REAL

Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	361
Kontantpris	12.750.000	Erhverv m2	118
Ejerudgift	5.429	Grund m2	6.523
Byggear	2010	Energimærke	B

Sagsnr. **479-3015**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 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: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke liebhaverejendom, en arkitekttegnet perle beliggende direkte ved Gødstrup Sø. Ejendommen strækker sig over en imponerende grund på 6.523 kvadratmeter og byder på et boligareal på hele 361 kvadratmeter, opført i 2010 med de fineste materialer. Her er der tale om et sandt mesterværk, hvor omkring 135.000 Petersen tegl mursten er blevet anvendt for at skabe en bolig, der både er smuk og holdbar.

Ejendommen består af tre længer, hvoraf den ene er med gode kontorfaciliteter, mødelokaler, klinik eller blot hobbybrug/multirum - godkendt til erhvervsmæssige formål – mulighederne er mange og fleksible. Det rummelige garageanlæg har plads til tre biler, hvilket gør det nemt at have gæster eller flere køretøjer. En hyggelig vinkælder giver mulighed for at opbevare dine yndlingsvine under optimale forhold.

Boligen byder på store lyse opholdsrum med en smuk hall som centrum, to stuer samt et køkken/alrum designet til både hverdagsliv og festlige sammenkomster. Derudover rummer ejendommen fem soverum fordelt strategisk for optimal privatliv samt to moderne badeværelser og et praktisk bryggers.

Udenfor finder du et stort terrasseareal samt 3 altaner orienteret mod søen – perfekt til at nyde de naturskønne omgivelser i fulde drag. Grunden omkranses af store flotte træer, der indrammer den fantastiske udsigt over søen og skaber en park-lignende atmosfære.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra begge verdener: rolig naturidyl lige ved vandet samtidig med kort afstand til Hernings pulserende liv med storsygehuset og stationen blot få minutters gang fra ejendommen.

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 Engelbrecht

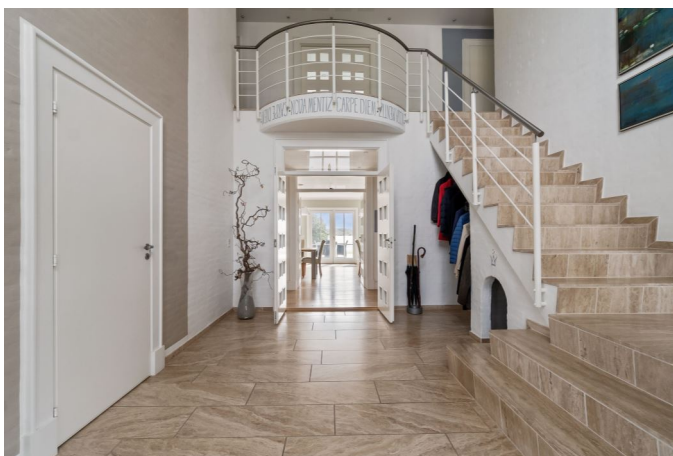
Adresse: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025



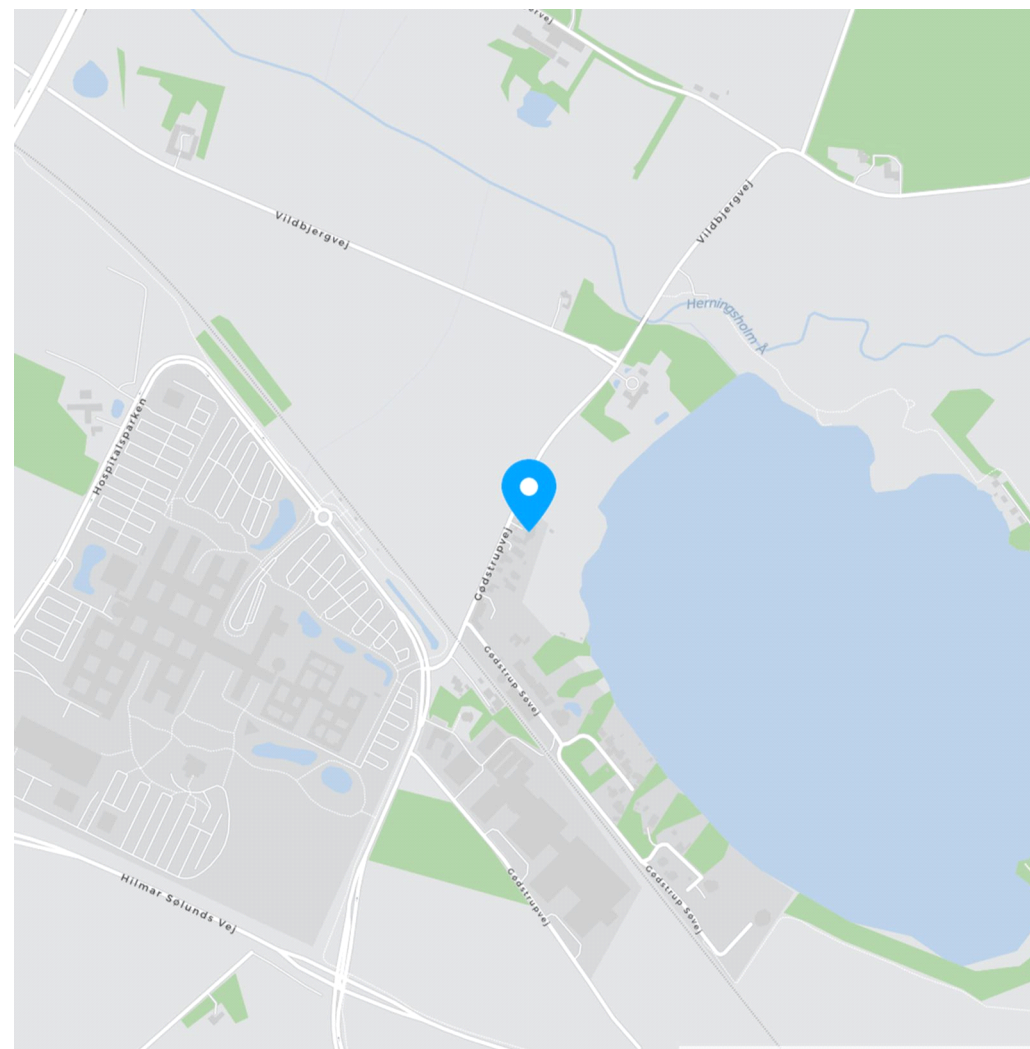
Have



Adresse: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025



Adresse: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1 bc Gødstrup Præstegård, Snejbjerg
BFE-nr.:	9929127
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	8.500.000 kr.
Grundværdi:	2.619.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.095.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	6.523 m ²
Erhvervsareal:	118 m ²
Boligareal i alt:	361 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	87 m ²
Garage:	118 m ²
Udhus:	30 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. 05.02.1987 lbnr. 4547-57 Tillægstekst Dok om ledningsanlæg mv Filnavn: 57_E_414
Nr. 2 lyst d. 30.09.1987 lbnr. 33715-57 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, kabelanlæg mv, Vedr 5A Filnavn: 57_E_412
Nr. 3 lyst d. 07.01.1999 lbnr. 2472-57 Tillægstekst Dok om hovedvandledning Filnavn: 57_L_204
Nr. 6 lyst d. 28.02.2014 lbnr. 1005180934 Filnavn: 1ac08bca-0b1e-4284-a2eb-f17526a40840

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i køkken medfølger - fabrikat: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 910 653 7221
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærket på ejendommen er uden bygningsgennemgang hvorfor der ikke er et beregnet forbrug

Sælgers faktiske samlede udgift til el til opvarmning og elektriske apparater m.v. er for hele år 2024 på kr. 37.061,50

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 salgsoptstillingens 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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.680	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.750.000
Grundskyld	kr.	20.742	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.700
Husforsikring	kr.	7.388	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	78.350
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	12.848.050
Rottebekæmpelse	kr.	150			

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

65.153

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: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 66.898 md./ 802.779 år Netto **ekskl.** ejerudgift 54.197 md./ 650.364 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 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: 29.11.2025
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: Gødstrupvej 100, Gødstrup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 479-3015
Ejerudgift/md.: kr. 5.429

Dato: 03.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

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.