



REAL

Gudumvej 62D, 9260 Gistrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	88
Kontantpris	745.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.260		
Byggear	1985	Energimærke	E

Sagsnr. **469-6040**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Dette velbeliggende og praktiske rækkehus/ejerlejlighed, er beliggende centralt i Vaarst by, kun ca 15 min kørsel syd for Aalborg. Rækkehuset fremtræder stærkt bygget, i røde teglsten, tagdækning i røde tegl og beliggende ugenert tilbagetrukket fra gaden.

Boligarealet andrager 88 m2 fordelt over 2 plan.

Velkommen indenfor til rummelig entre/fordelingsgang, der giver adgang til nemt bryggers, praktisk og lyst badeværelse, samt trappeadgangen til 1. sal. Køkkenet er indrettet med spiseplads til 4 personer, og traditionelt indrettet med lyse elementer.

Fra fordelingsgangen er der passage til den rummelige vestvendte stue med udgang til god, lukket og nem have med lille terrasse. I forbindelse med terrassen findes redskabsskur til haveredskaber etc.

Via trappen i fordelingsgangen, kommer man til 1. sal, der har repos samt 2 store værelser.

Boligen opvarmes via elpaneler, og seneste månedlige elforbrug incl. forbrug til varme og øvrige husholdningsapparater har været ca kr 1.000 / Md.

Til boligen hører carport i forbindelse med ejendommens forplads

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: Hans Cortsen

Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025

Dette velbeliggende og praktiske rækkehus/ejerlejlighed , er beliggende centralt i Vaarst by , kun ca 15 min kørsel syd for Aalborg. Rækkehuset fremtræder stærkt bygget , i røde teglsten, tagdækning i røde tegl og beliggende ugenert tilbagetrukket fra gaden.

Boligarealet andrager 88 m2 fordelt over 2 plan.

Velkommen indenfor til rummelig entre/fordelingsgang, der giver adgang til nemt bryggers , praktisk og lyst badeværelse, samt trappeadgangen til 1. sal. Køkkenet er indrettet med spiseplads til 4 personer, og traditionelt indrettet med lyse elementer. Fra fordelingsgangen er der passage til den rummelige vestvendte stue med udgang til god, lukket og nem have med lille terrasse . I forbindelse med terrassen findes redskabsskur til haveredskaber etc.

Via trappen i fordelingsgangen, kommer man til 1. sal, der har repos samt 2 store værelser.

Boligen opvarmes via elpaneler , og seneste månedlige elforbrug incl. forbrug til varme og øvrige husholdningsapparater har været ca kr 1.000 / Md.

Til boligen hører carport i forbindelse med ejendommens forplads

Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

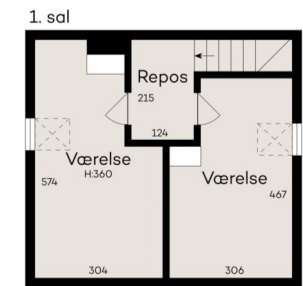
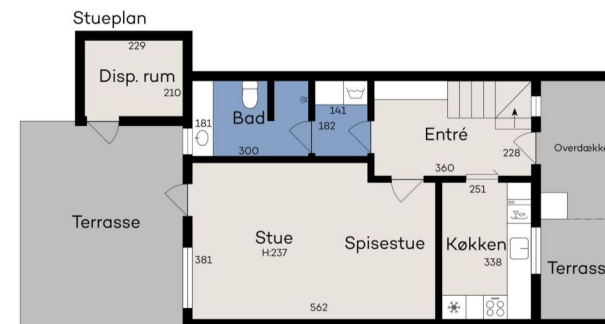
Dato: 06.12.2025



Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

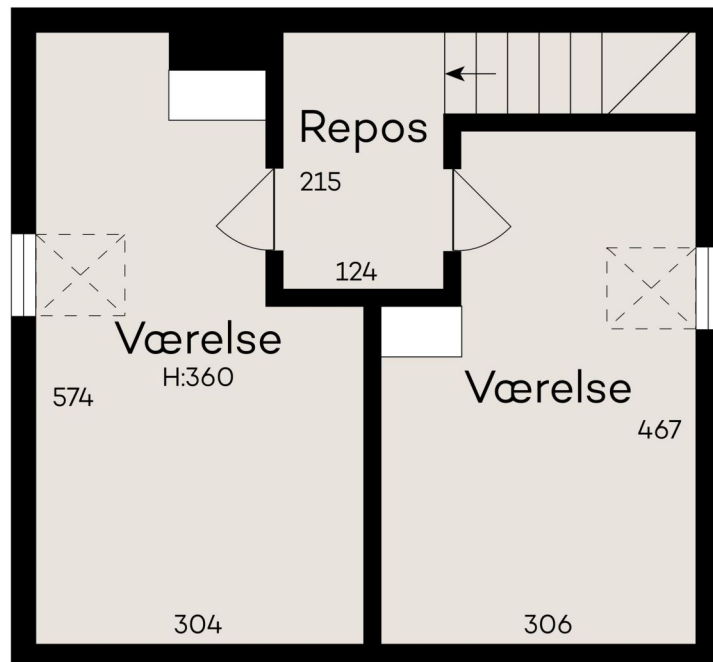
Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 v Vaarst By, Gunderup
BFE-nr.:	401846
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles (Vaarst Vandværk)
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	795.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	636.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	169.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	94 m ²
- heraf boligareal:	88 m ²
- heraf areal til andet:	6 m ²

BBR-boligareal:	88 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.03.1985 lbnr. 932640-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_C-A_640
Nr. 2 lyst d. 10.09.1985 lbnr. 932641-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 76_C-A_640
Nr. 3 lyst d. 22.06.1989 lbnr. 932642-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 03-018 Filnavn: 76_C-A_131

Vedr. boligarealer / bebyggede arealer:

Det tinglyste areal andrager 94 m2 jvf Tingbog/BBR.

Boligarealet andrager 88 m2 og fordeler sig over stueplan og 1. sal, hvor arealet på 1. sal ca er 35 m2.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Årsforbrug til El og varme har løbende været ca kr 12.000 / år.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.244	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.255	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	2.750	I alt	kr.	751.350
Ejerforening	kr.	7.800			
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1 år		15.124			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.968 md./ 47.615 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.549 md./ 30.588 år v/49,58%
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: 06.12.2025
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

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: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 469-6040
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 06.12.2025

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:

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.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til Carport og redskabsrum

Der er fællesopgaver for de resp. beboere, såsom arbejdsdag etc.

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.