



**REAL**

## Gudumvej 62D, 9260 Gistrup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>88</b>
Kontant	<b>745.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.260</b>		
Byggeår	<b>1985</b>		

Sagsnr. **469-6040**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://www.realmaeglerne.dk/cortsen)

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

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

Dato: 18.05.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">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. </font></div><font face="Arial" color="#010101" size="1">Boligarealet andrager 88 m2 fordelt over 2 plan. </font>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">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. </font></div><font face="Arial" color="#010101" size="1">Via trappen i fordelingsgangen, kommer man til 1. sal, der har repos samt 2 store værelser. </font>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">Boligen opvarmes via elpaneler , og seneste månedlige elforbrug incl. forbrug til varme og øvrige husholdningsapparater har været ca kr 1.000 / Md.</font></div><font face="Arial" color="#010101" size="1">Til boligen hører carport i forbindelse med ejendommens forplads</font>

<font face="Arial" color="#010101" size="1">##</font>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">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. </font></div><font face="Arial" color="#010101" size="1">Boligarealet andrager 88 m2 fordelt over 2 plan. </font>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">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. </font></div>

### 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: 18.05.2026



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

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

Dato: 18.05.2026





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

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

Dato: 18.05.2026





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

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

Dato: 18.05.2026

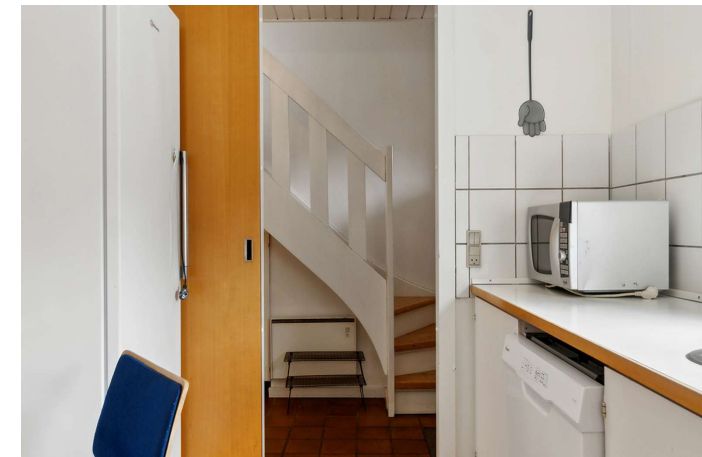




Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 18.05.2026

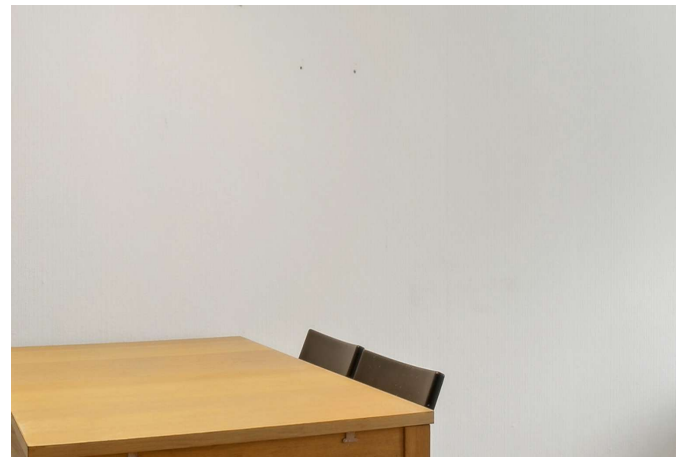
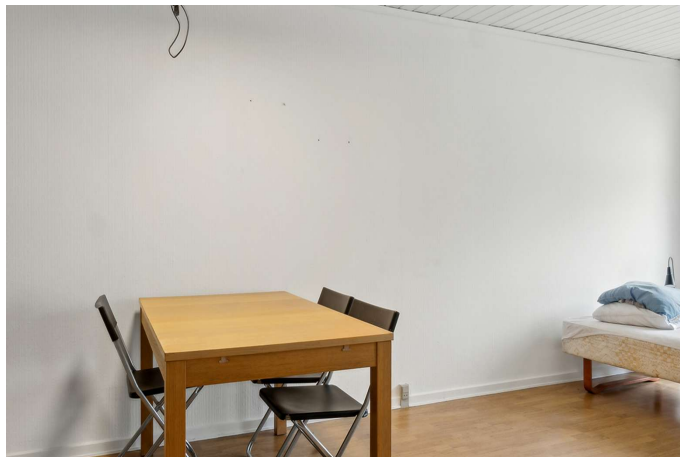
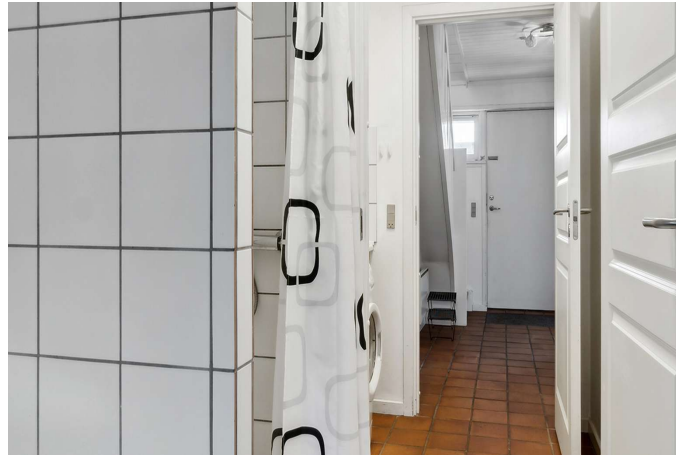
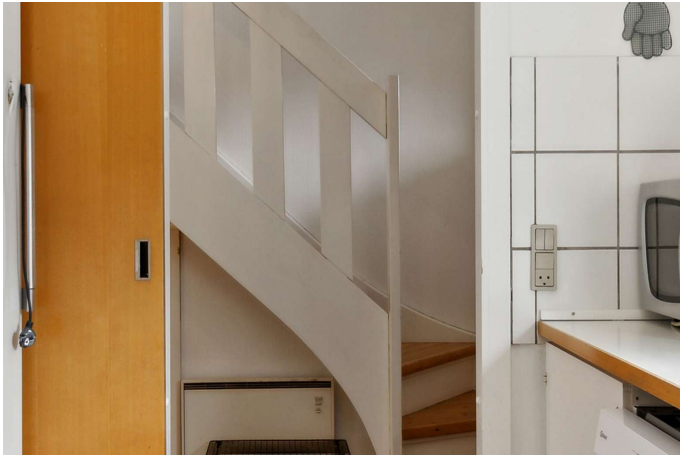




Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 18.05.2026

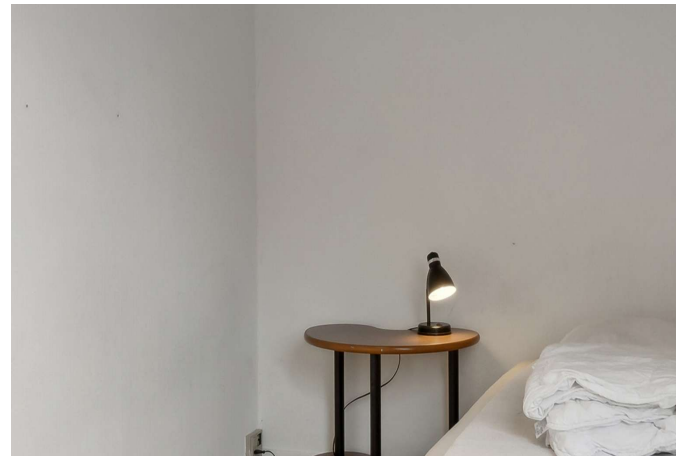
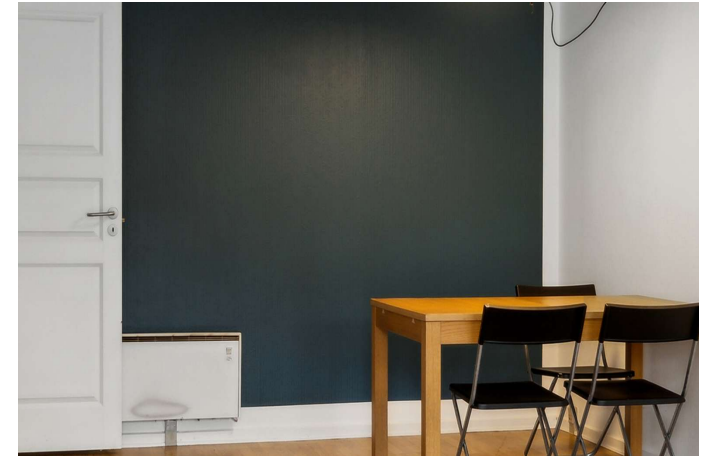




Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 18.05.2026





---

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

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

Dato: 18.05.2026

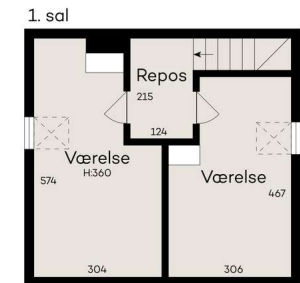




Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 18.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



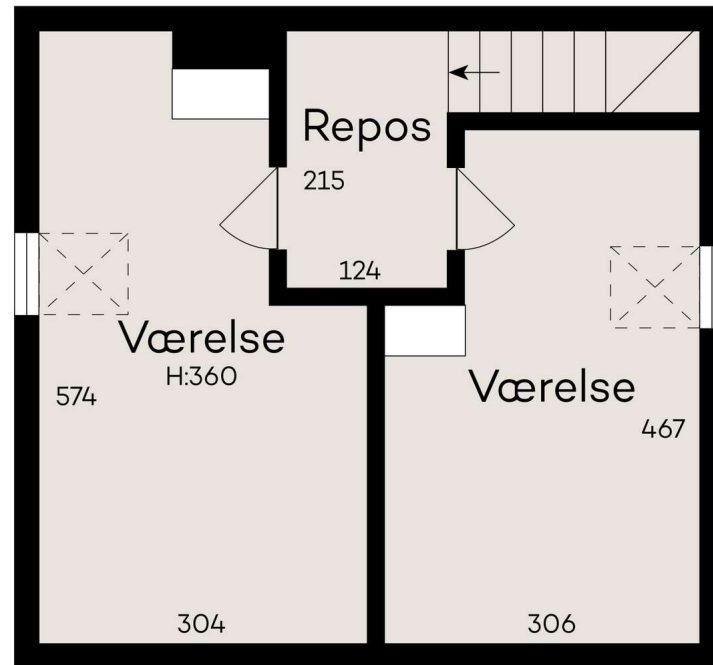
Adresse: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 18.05.2026



## 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3v Vaarst By, Gunderup
BFE-nr.:	401846
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	94 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	88 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	6 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	88 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 04.03.1985 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.09.1985 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 3: 22.06.1989 - Lokalplan nr. 03-018

**Planer**

Kommuneplan 7.6.L1 - Vaarst by  
Lokalplan 03-018 - Vaarst

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



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

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

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årsforbrug til El og varme har løbende været ca kr 12.000 / år.

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 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



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

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

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.244	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.255	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	2.750	I alt	kr.	751.350
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	7.800			
Rottebekæmpelse	kr.	75			
			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.	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 4.143 md. / 49.713 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.313 md. / 39.754 år v/26,58 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Gudumvej 62D, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 745.000

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

Dato: 18.05.2026

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:

Nr. 4: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 609.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 1 / 6

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til Carport og redskabsrum

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk