**RealMæglerne** Hans Cortsen
/ CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

# SALGSOPSTILLING

Lystejendom

Thorsbrovej 12, Gudumholm
9280 Storvorde

1.695.000 kr.



Velbeliggende Lystejendom. Ca 5 ha - Stor bolig - Charmerende.





# INDHOLD


| Side | BESKRIVELSE |
|---|---|
| 3 | Beskrivelse og billeder |

| Side | FAKTA |
|---|---|
| 10 | Ejendommen |
| 10 | Fredning / bevaringsværdig |
| 10 | Offentlig ejendomsvurdering |
| 10 | Bygninger |
| 11 | Tekniske installationer |
| 11 | Offentlige forhold / planer |
| 11 | Miljøforhold |
| 11 | Servitutter |
| 11 | Vandforsyning |
| 11 | Forsikring |
| 12 | Energimærker |
| 12 | Bygningsrapport |

| Side | DRIFT |
|---|---|
| 13 | Maskiner |
| 13 | Driftsinventar |
| 13 | Beholdninger |
| 13 | Besætning |

| Side | ØKONOMI |
|---|---|
| 14 | Ejerudgifter |
| 14 | Gæld udenfor købesummen |
| 14 | Kontantbehov ved køb |
| 14 | Moms |

| Side | TEGNINGER OG KORT |
|---|---|
| 15 | Tegning |
| 16 | Kort |
| 17 | Kort |

| Side | KONTAKTINFORMATION |
|---|---|
| 18 | Kontaktinformation |

# BESKRIVELSE OG BILLEDER



**Skønt beliggende - ca 10 km øst for Aalborg - Sælges for Dødsbo !**

Denne skønt beliggende ejendom befinder sig kun ca 10 km /ø for Aalborg og er beliggende i Østhimmerlands skønne natur, charmerende gammel haveanlæg, varieret jordtilliggende med markjord, skovtykninger og mod vest kuperet område med løvtræer. Beliggenheden er umiddelbart syd for Gudumholm by med indkørsel via flot allè i løvtræer. Desuden ekstra indkørsel man kan bruge med landbrugsmaskiner. Fra ejendommen er der faktisk cykelsti helt til Gudumholm fra den vestlige del af arealet, så der er sikker skolevej uden at man skal på landevejen.

Præsentabelt , fritliggende stuehus opført med pudset malet facade, samt tagdækning i røde vingetegl. Boligen er indrettet med 152 m2 i stueplan + reg. boligdel på 1. sal så der er reg. ialt 212 m2 bolig. 1. salen er dog ikke beboelig. Stueplan er indrettet med : stor entre med kvartsvingstrappe til 1. sal, derfra adgang til stor stue med udgang til sydvendt haveterrasse. Ældre kakkelovn er installeret i hjørnet. Fra stuen er adgang til et af husets 3 værelser. Stort køkken/alrum der findes centralt i huset. Derfra er adgang til den sydvendte terrasse. Stort bryggers og derfra adg. til endnu en entre, værelse og badeværelse. Boligen behøver renovering på flere punkter.

Ejendommens haveanlæg er et kapitel for sig, da der er masser af hygge, gamle træer, og charmerende miljø. Derudover er der fra haven adgang til skønt areal med stisystem gennem det charmerende "skovmiljø" der findes på ejendommen. Du kan ligeledes have plads til en hest eller 2 på arealet.

Til ejendommen hører flere udhuse, derunder bl.a. maskinhus ca 540 m2 jvf BBR.

Ejendommen sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelse. Der foreligger Byggeteknisk gennemgang samt eltjek for stuehuset.







Adgang via flot Allé



Set fra haven



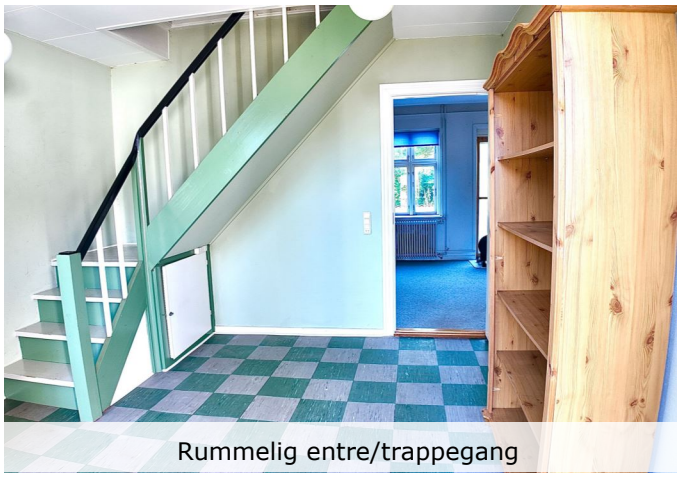


Stor gaardsplads.







Rummelig entre/trappegang



Kik til entreen fra stuen.



Ekstra entré.



Rummeligt bryggers.



Stort køkken/alrum



Parti fra køkkenet.



parti fra alrummet.







Stue

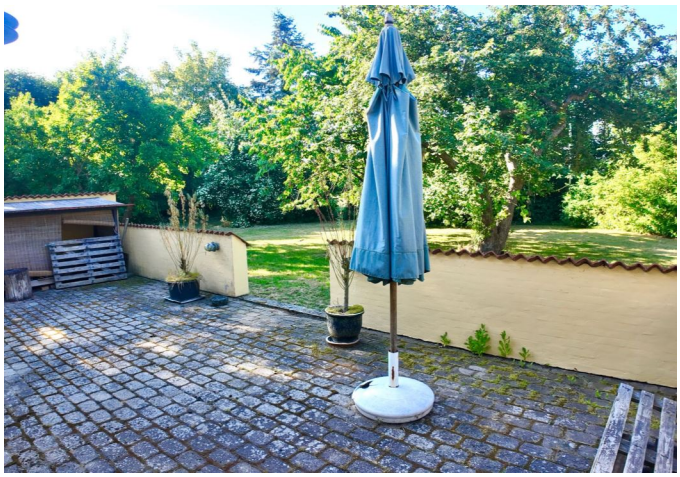


Parti fra stuen.



Et af de 3 værelser.












Køkken/alrum



Parti fra Køkken/alrum



Rummeligt bryggers



Soveværelse



Rummelig entre med trappe til 1.sal.



Udendørs



Flot adgangsvej med Allè i løvtræer.



Set fra haven



Udendørs



Udendørs

# FAKTA

## Ejendommen

| *Matrikel nr.* | *Areal* | *heraf vej* |
|---|---|---|
| 14n Gudum By, Gudum | 1,3038 ha | 200 m² |
| 14a Gudum By, Gudum | 3,7282 ha | 1.372 m² |
| Areal i alt ifølge Opmåling | 5,0320 ha | 1.572 m² |

| | |
|---|---|
| Zonestatus | Landzone |
| Kommune | Aalborg |
| Region | Region Nordjylland |
| Vejforhold | Offentlig |

**Arealfordeling**

## Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

## Offentlig ejendomsvurdering

| *År 2020* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ejendomsværdi | 1.950.000,00 |
| Grundværdi | 296.100,00 |
| Stuehus, ejendomsværdi | 886.400,00 |
| Grundværdi stuehus | 8.800,00 |
| Grundlag for ejendomsværdiskat | 709.120,00 |

## Bygninger

**Stuehus**
Stuehuset må benyttes til Landbrug / beboelse.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bebygget areal | 152 m² | Opført/ombygget år: | 1907/1990 |
| Boligareal | 212 m² | Etager inkl. kælder | 1 |
| Udnyttet tagetage | 60 m² | Fulde etager | 1 |
| Udhus | 78 m² | Antal værelser | 9 |

**Tilbehør, stuehus m.v.**
De på ejendommen værende haarde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed. (Dødsbo )

**Driftsbygninger m.v.**

| *BBR nr. / Adresse / Notat* | *Areal* | Opført |
|---|---|---|
| 2 - Thorsbrovej 12<br>Andet materiale, Metal | 210 m² | 1907 |
| 3 - Thorsbrovej 12<br>Andet materiale, Metal | 237 m² | 1907 |
| 4 - Thorsbrovej 12<br>Mursten, Fibercement herunder asbest | 546 m² | 1966 |
| 5 - Thorsbrovej 12<br>Andet materiale, Metal | 400 m² | 1907 |
| 6 - Thorsbrovej 12<br>Andet materiale, Fibercement herunder asbest | 63 m² | 1907 |
| 7 - Thorsbrovej 12<br>Andet materiale, Metal | 20 m² | 1907 |

## Tekniske installationer

| | |
|---|---|
| Varmeinstallation - primær varmekilde | Centralvarme med én fyringsenhed Pillefyringsanlæg. |
| Internet / Fibernet | Mulighed for Fibernet |

## Offentlige forhold / planer

**Lokalplaner / Kommuneplaner**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. **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 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.

**Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.**
Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

## Miljøforhold

**Stuehusets afløb**
Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

## Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.12.1910 lbnr. 930884-76 Tillægstekst Dok om vindmøller mv, akt 76_C-A_374
Nr. 2 lyst d. 26.04.1966 lbnr. 930886-76 Tillægstekst Dok. om færdselsret m.v. Filnavn: 76_C-A_374
Nr. 3 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 930888-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 14 A Filnavn: 76_G-A_314
Nr. 4 lyst d. 15.06.1989 lbnr. 930889-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_C-A_374
Nr. 5 lyst d. 19.01.1990 lbnr. 930890-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering. Vedr. 14 A Filnavn: 76_D-A_229
Nr. 6 lyst d. 08.07.1994 lbnr. 6394-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_F-A_22
Nr. 7 lyst d. 26.08.1997 lbnr. 59808-76 Tillægstekst Færdselsret ad adgangsvej, m.v. Filnavn: 76_E-A_551
Nr. 8 lyst d. 03.09.1997 lbnr. 62552-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 19 A, 19 D, 19 E, 19 F Filnavn: 76_D-A_232
Nr. 9 lyst d. 31.10.2007 lbnr. 79577-76 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv iht lov Filnavn: 76_F-A_696
Nr. 10 lyst d. 30.03.2015 lbnr. 1006245168 Filnavn: 9da2e245-892c-4057-b89e-c2673a6fe72d
Nr. 11 lyst d. 22.02.2016 lbnr. 1007097629 Filnavn: 16425a17-1997-4d5d-ab58-8d8226348ef5

## Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat fælles vandforsyningsanlæg

**Øvrige bemærkninger**
Vandforsyning sker fra Gudumholm vandværk.

## Forsikring

| *Nuværende forsikringer* | *Selskab* |
|---|---|

**Forsikringsdækning**

| | |
|---|---|
| Stuehus | Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade. |

Driftsbygninger:
2 - Thorsbrovej 12
3 - Thorsbrovej 12
4 - Thorsbrovej 12
5 - Thorsbrovej 12

6 - Thorsbrovej 12
7 - Thorsbrovej 12

**Forsikringstilbud**
Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

## Energimærke

| *Bygning* | *Energimærke* |
|---|---|
| Stuehus | G |

## Bygningsrapport

Bygningsrapport er udarbejdet den 01.07.2026 af Domutech Süd - Gælder både Bygnings - og El rapport..

# DRIFT

## Maskiner

| *Antal* | *Art* |
|---|---|
| 0 | Der medfølger ingen maskiner |

## Driftsinventar

## Beholdninger

Ejendommen sælges uden beholdning af nogen art.

## Besætning

**Andre husdyr**
Ejendommen sælges uden besætning.

# ØKONOMI

## Ejerudgifter

| *Enhed* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Ejendomsværdiskat | 3.617 |
| Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2026 | 2.124 |
| Grundskyld, stuehusværdi år 2026 | 53 |
| Renovation | 3.500 |
| Rottebekæmpelse | 450 |
| Skorstensfejning | 1.000 |
| Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift | 14.000 |
| Genbrugsafgift | 550 |
| Aalborg Forsyning ansl. | 1.800 |
| I alt | 27.093 |

Flere af ejerudgifter er anslået.

## Gæld udenfor købesummen

Der påhviler ikke ejendommen gældsposter udover købesummen.

## Kontantbehov ved køb

| *Udgift* | *Beløb i kr.* |
|---|---|
| Kontantpris | 1.695.000 |
| Tinglysningsafgift, skøde | 12.050 |
| I alt | 1.707.050 |

## Moms

Sælger erklærer ved sin underskrift at momsreguleringsforpligtelsen pr. overtagelsesdage andrager kr 0,00 -

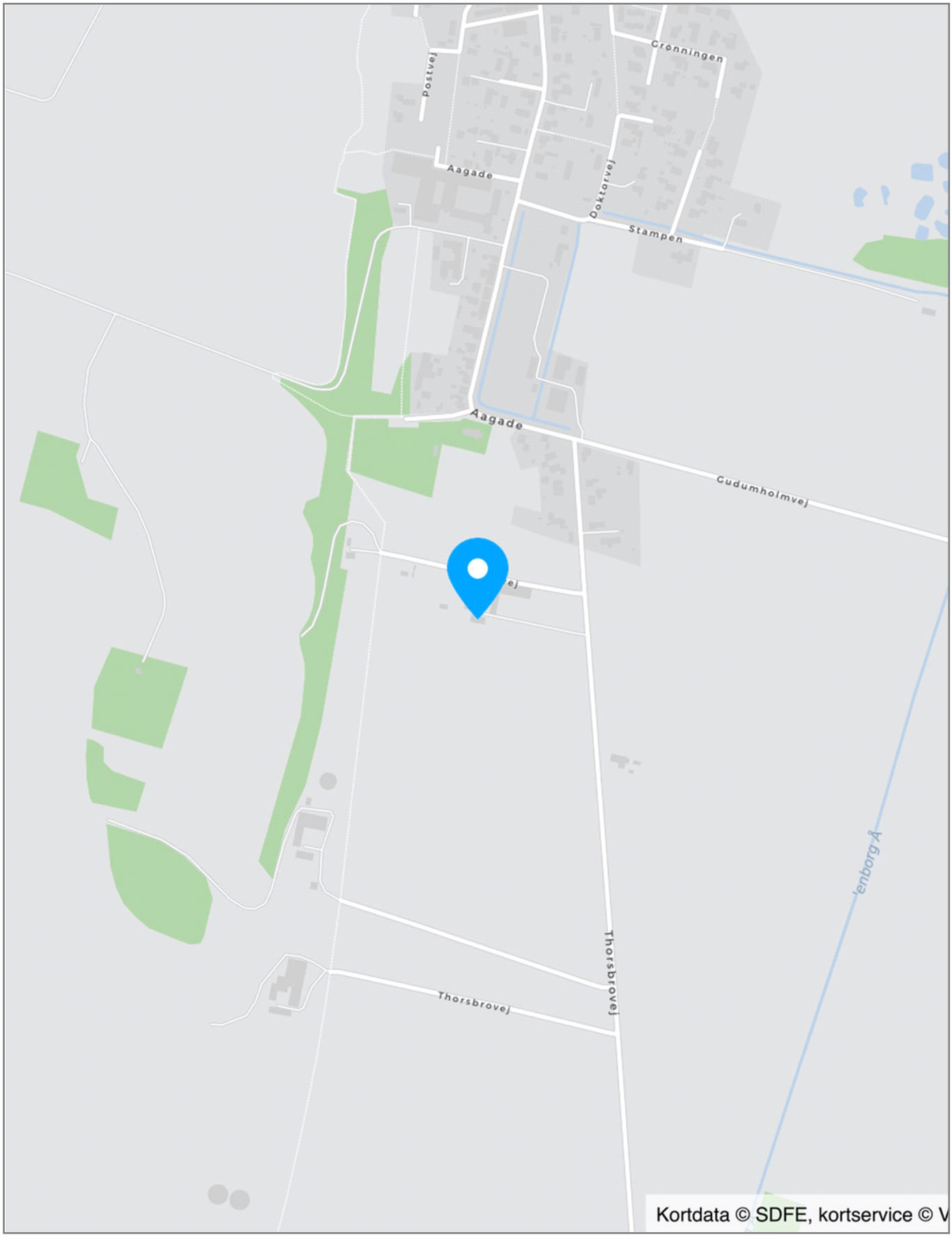
# TEGNINGER OG KORT

## Tegning

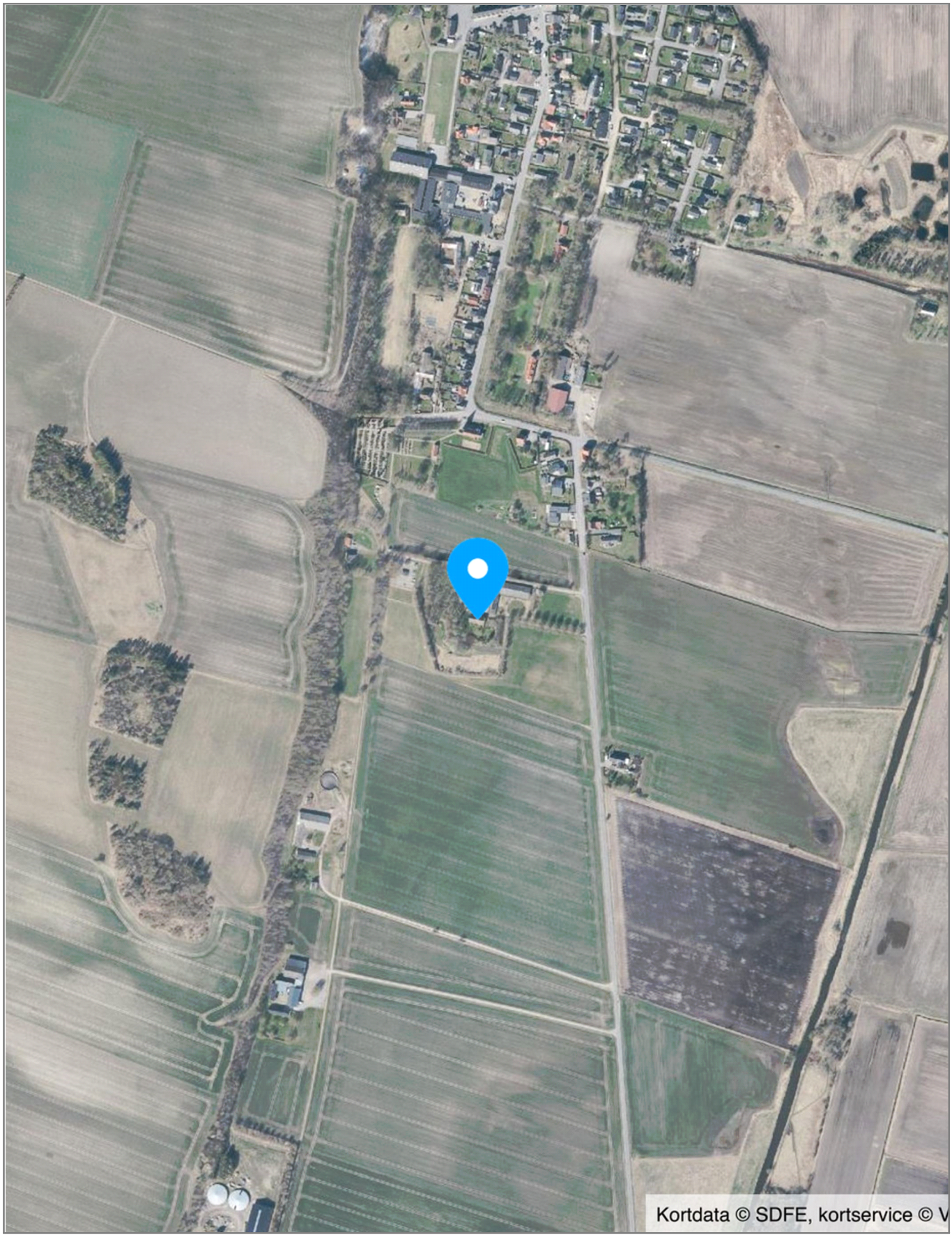



Stueplan

**Kort**


Postvej
Crenningen
Aagade
Doktorvej
Stampen
Aagade
Cudumholmvej
Thorsbrovej
Thorsbrovej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

**Kort**



# KONTAKTINFORMATION




**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 - lystejendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

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

**Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.**

Kontakt os på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk eller kom ind i forretningen for en drøftelse.

**EJENDOMSMÆGLER**

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26
9575 Terndrup

Telefon: 98311577
E-mail: 9575@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/cortsen

**Kontakt**

Hans Cortsen

Mobil: 40751577
E-mail: hkc@mailreal.dk

