



REAL

Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	337
Kontant	1.148.000	Værelser	9
Ejerudgift	2.262	Grund m ²	359
Byggeår/ombygget	1902/2000	Energimærke	A2010 - C

Sagsnr. **469-6372**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / 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: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



3 lejligheder centralt i Gudumholm.

Aagade 38 & Postvej 2 st. + Postvej 2 1. Beboelsesejendom / udlejningsejendom med **3 lejligheder** centralt i Gudumholm by. **Ialt 337 m2 bolig.**

Her har du muligheden for at erhverve en centralt beliggende ejendom i Gudumholm, tilbagetrukket fra hovedgaden. Ejendommen, der fremstår i god og velpasset stand består af **3 lejligheder på hhv 185 m2 (Aagade 38) - 78 m2 (Postvej 2 st.) og 74 m2 (Postvej 2 1.sal)** Grundarealet andrager 359 m2 med gårdareal med 3/4 parkeringspladser og div. servicearealer.

Boligen Aagade 38 : 185 m2 bolig: Rummelig forgang med trappe til 1. sal, hvor findes repos/fordelingsgang, stort soveværelse med walkinclosetns altan mod nord. Stort badeværelse med bruser, hjørnebadekar samt bademiljø. Desuden bryggers samt 2 ekstra værelser. Trappe til 2. sal, med stort kombineret køkken med spiseafdeling samt stor TV stue der som soveværelset har fansk altan mod nord. Fra Alrummet er udgang til skøn tagterrasse med opholdsareal samt overdækning udekøkken etc. . I stueplan er desuden tilhørende udhus, depot og værksted. Opvarmning er fjernvarme.

Postvej 2 st. : Indgang via fælles forgang til de 2 lejligheder. I forgang findes bryggers, der hører til stuelejligheden. 78 m2 bolig, med forgang, flot badeværelse med bruser og miljø. Stor stue med Åbent køkkenafsnit. 2 store værelser. Opvarmes via fjernvarme. Denne lejl. er udlejet. -

Postvej 2 1. : Entre/forgang, godt, rummeligt badeværelse, stor lys stue med åben adgang til lyst køkken. Desuden 2 gode og rummelige værelser. Opvarmes via fjernvarme.

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: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

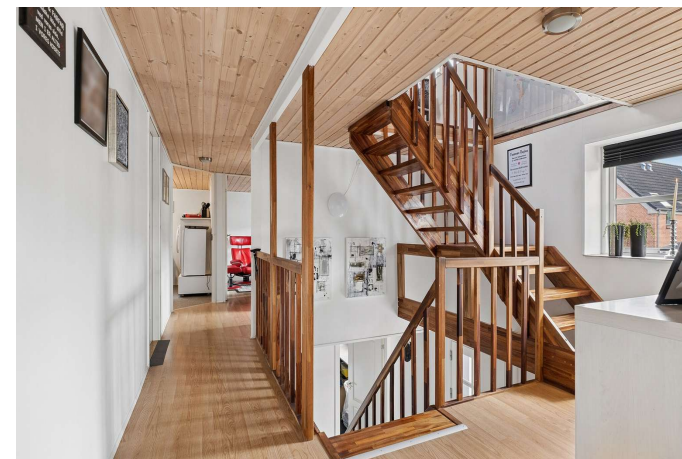
Dato: 29.09.2026



Postvej 2, st. + 1. set fra Postvej



Opgang Aagade 38



Repos



Soveværelse



Arbejdsværelse



Badeværelse Aagade 38

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



Soveværelse



Bryggers Aagade 38



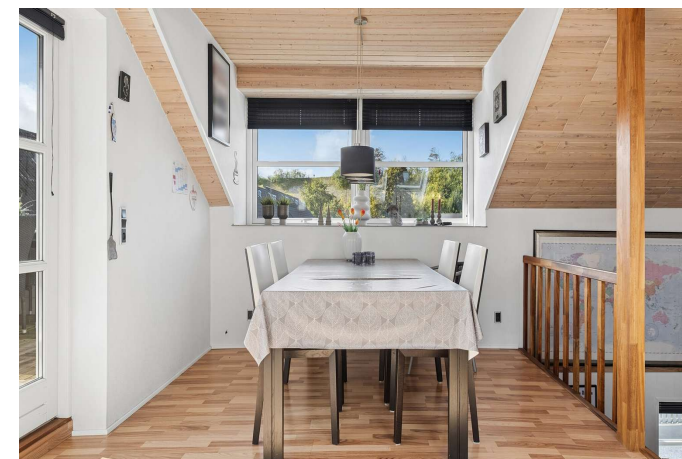
Badeværelse Aagade 38



Badeværelse Aagade 38



Stue Aagade 38



Spisestue Aagade 38

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

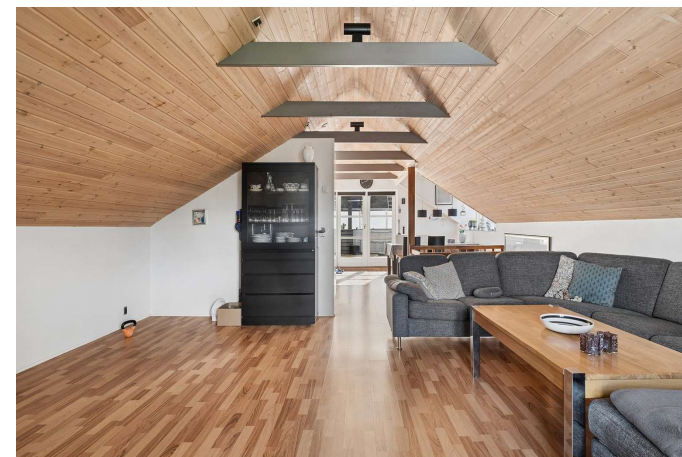
Dato: 29.09.2026



Køkken Aagade 38



Køkken



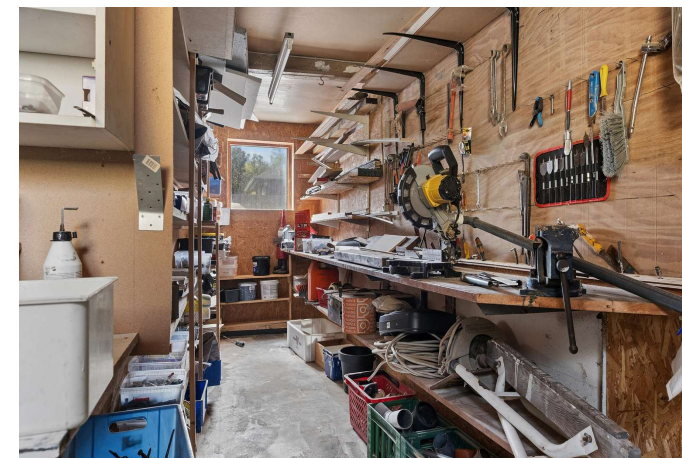
TV stue Aagade 38



Skøn tagterrasse 2. sal Aagade 38



Skøn terrasse altan 2. sal Aagade 38



Lager - Værksted

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



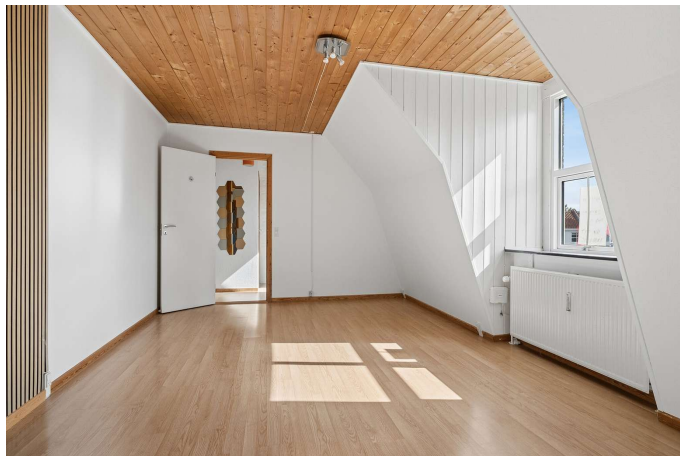
Gårdhave / Parkering



Indkørsel



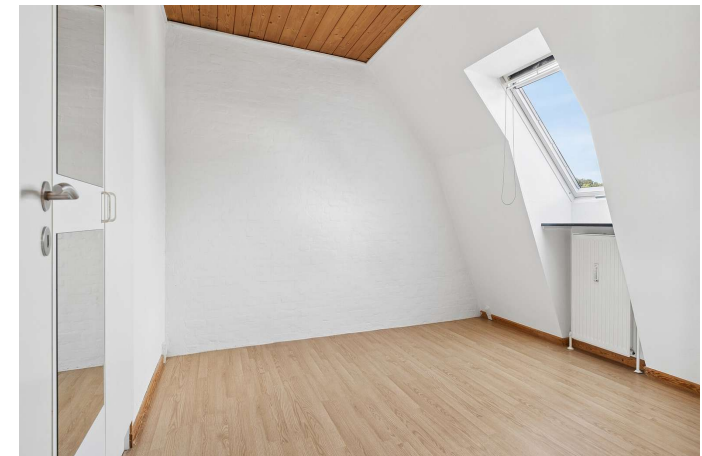
Entré til Postvej 2 hhv st. og 1.



Stue i lejl. Postvej 2 1.



Opholdsstue Postvej 2 ,1. sal



Værelse Postvej 2 1. sal

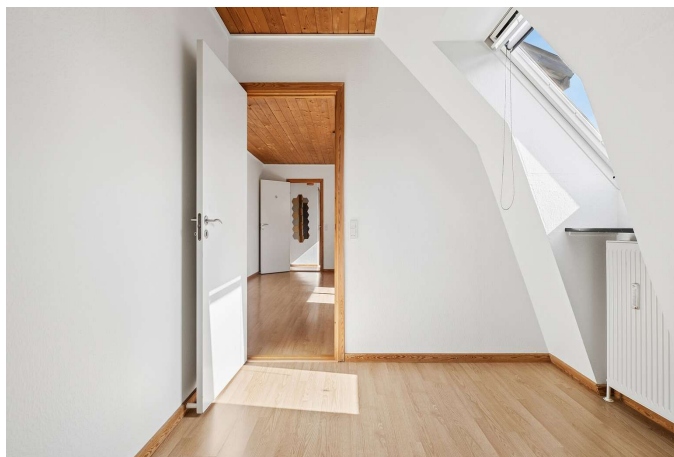
Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



Værelse Postvej 2 1. sal



Værelse Postvej 2 1. sal



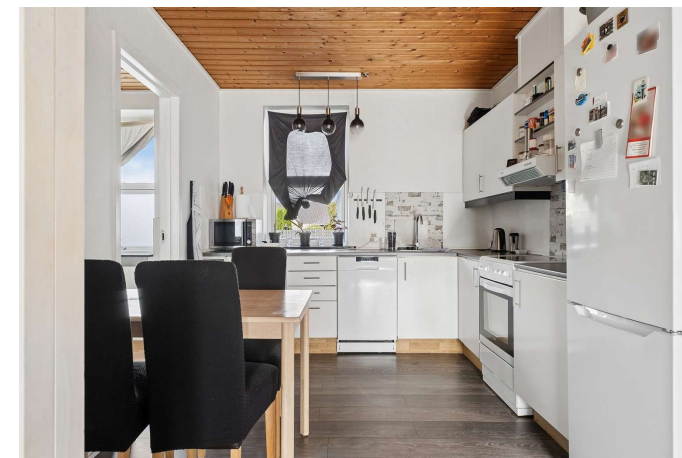
Postvej 2 1. sal Køkkenet



Badeværelset Postvej 2 1. sal



Køkken i Stuelejligheden

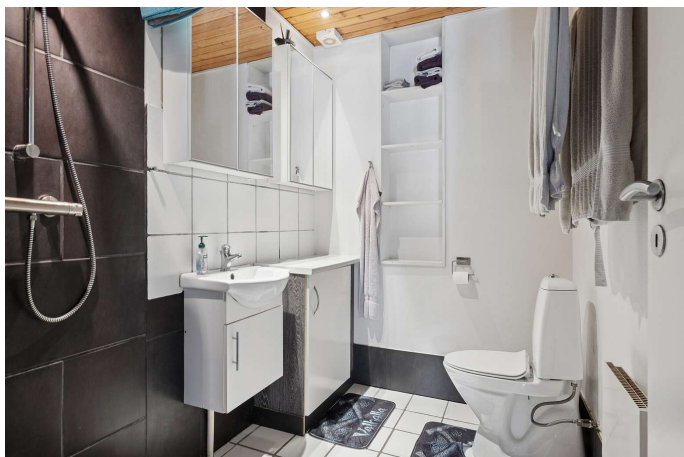


Køkken i Stuelejligheden

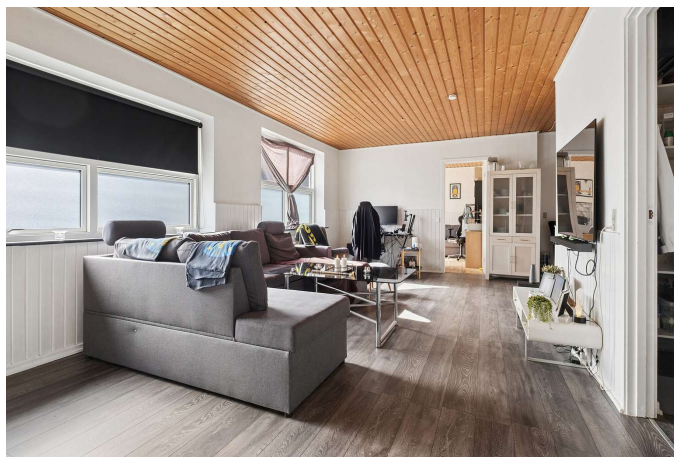
Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

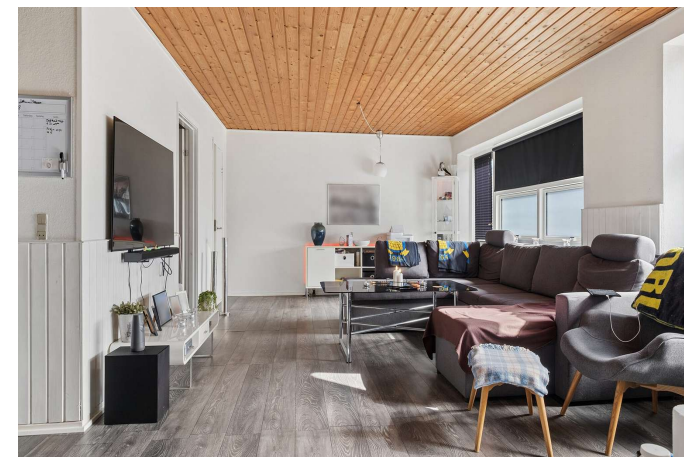
Dato: 29.09.2026



Badeværelse Postvej 2 stuelejlighed



Stuen i Postvej 2 st.



Stuen i Postvej 2 st.



Arbejdsværelse Postvej 2 stuelejligheden



Soveværelse i stuelejligheden.

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

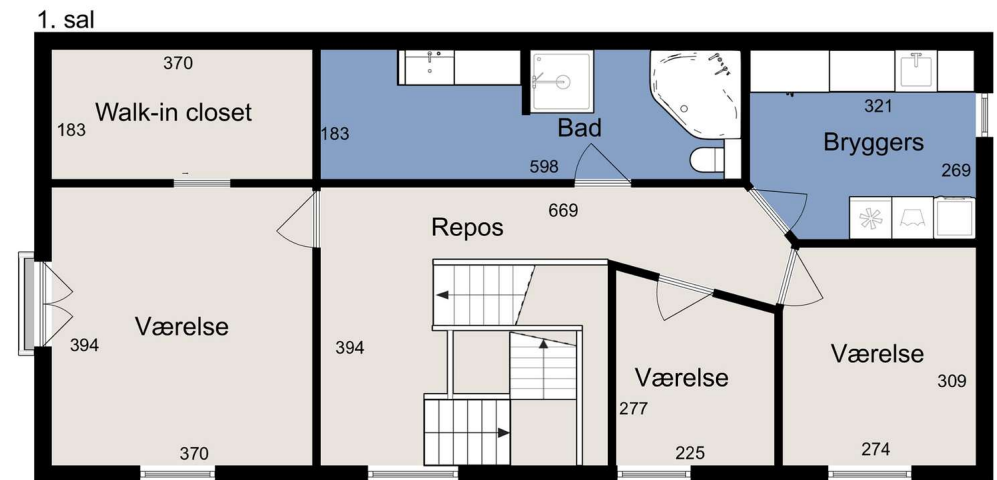
Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan Aagade 38 og Stueplan Postvej 2



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal Aagade 38

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 1.148.000

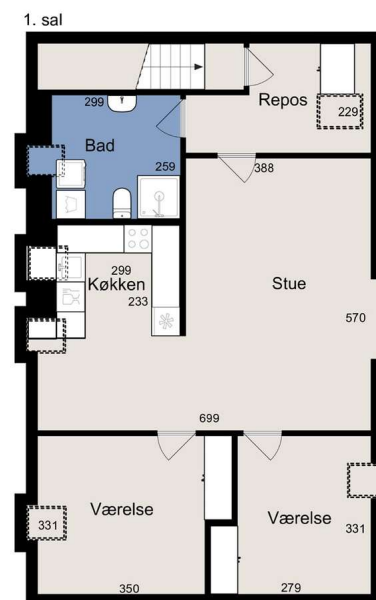
Sagsnr.: 469-6372
 Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

3. sal - Aagade 38



Vejledende tegning uden ansvar

Postvej 2 - 1. sal

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: 3 lejligheder
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 12I Gudum By, Gudum
BFE-nr.: 3315843
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1902/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.600.000
Grundværdi: 77.900
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.280.000
Grundlag for grundskyld: 62.320

Arealer**

Grundareal: 359 m²
Boligareal i alt: 337 m²
- heraf Etagebolig-bygning, flerfa- 152 m²
miliehus eller to-familiehus
- heraf Række-, kæde- og 185 m²
klyngehus
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 90 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: 09.04.1892 - Dok om nedlæggelse af kalkbrænderi mv
- Nr. 2: 23.01.1904 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 23.06.1978 - Lokalplan

Planer

Kommuneplan 8.3.D1 - Aagade
Lokalplan 10.01.77 - Gudumholm by

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

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 salgssopstillingens 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: Energimærke A2010 - C



Adresse: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
 Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.528	Kontantpris	kr. 1.148.000
Grundskyld	kr.	461	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 8.750
Nordværk Renovation x 3 lejligheder	kr.	9.700	I alt	kr. 1.156.750
Aalborg Forsyning	kr.	3.600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.	
Ejendomsbidrag (Rottebekæmpelse)	kr.	350		
Forsikringspolice	kr.	6.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.139		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.524 md. / 78.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.219 md. / 62.629 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 898.000

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

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