

Postvej 2, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**337**
Kontant	**1.148.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**2.551**	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

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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. 2.551
Dato: 10.11.2026



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 walkinnclosetnsk altan mod nord. Stort badeværelse med brus, 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 brus 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

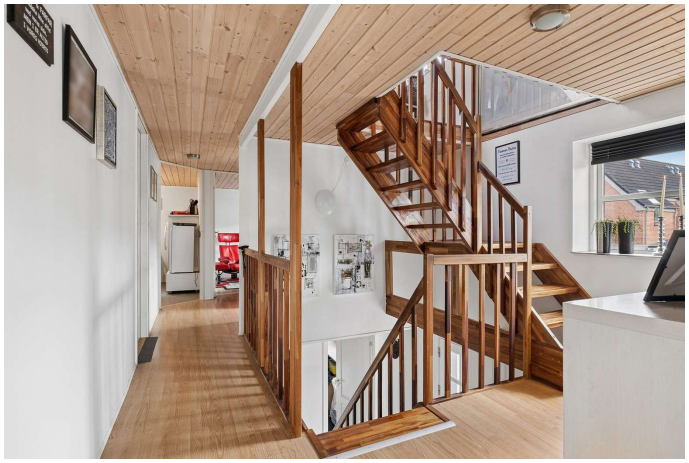
Dato: 10.11.2026



Postvej 2, st. + 1. set fra Postvej



Opgang Aagade 38



Repos



Soveværelse



Arbejdsværelse



Badeværelse Aagade 38

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Soveværelse



Bryggers Aagade 38



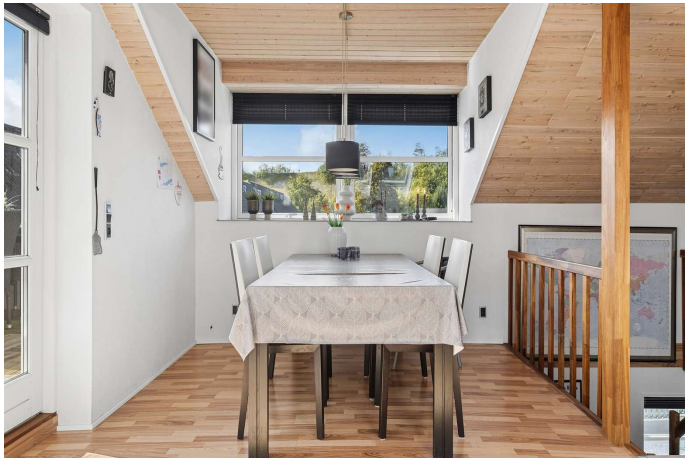
Badeværelse Aagade 38



Badeværelse Aagade 38



Stue Aagade 38



Spisestue Aagade 38

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

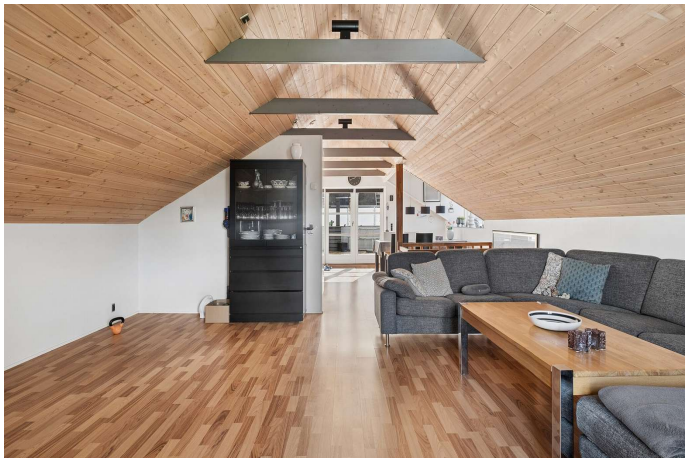
Dato: 10.11.2026



Køkken Aagade 38



Køkken



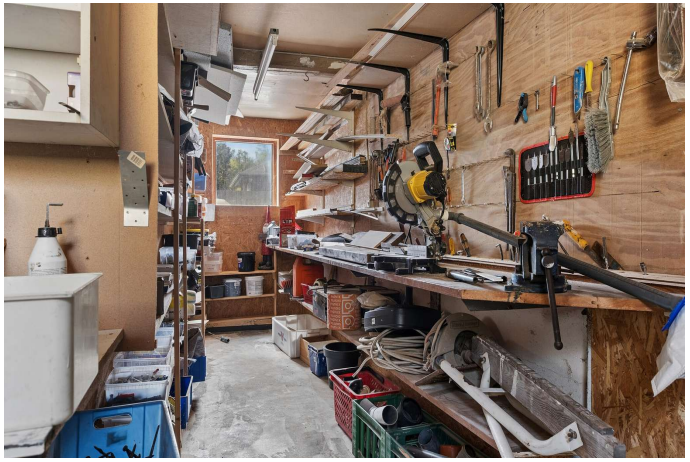
TV stue Aagade 38



Skøn tagterrasse 2. sal Aagade 38



Skøn terrasse altan 2. sal Aagade 38



Lager - Værksted

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Gårdhave / Parkering



Indkørsel



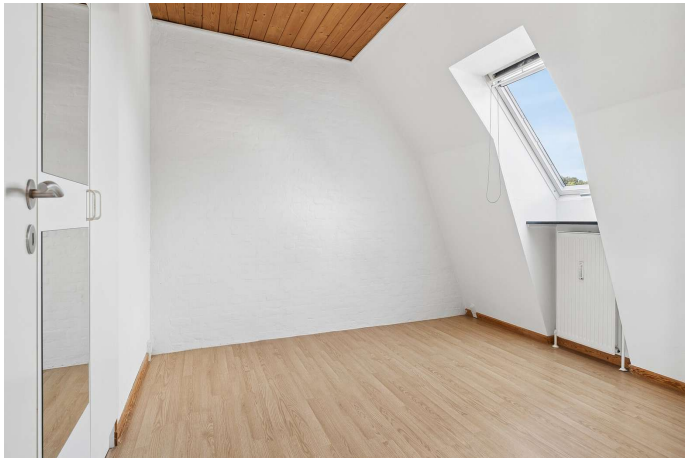
Entré til Postvej 2 hhv st. og 1.



Stue i lejl. Postvej 2 1.



Opholdsstue Postvej 2 ,1. sal



Værelse Postvej 2 1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Badeværelse Postvej 2 stuelejlighed



Stuen i Postvej 2 st.



Stuen i Postvej 2 st.



Arbejdsværelse Postvej 2 stuelejligheden



Soveværelse i stuelejligheden.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

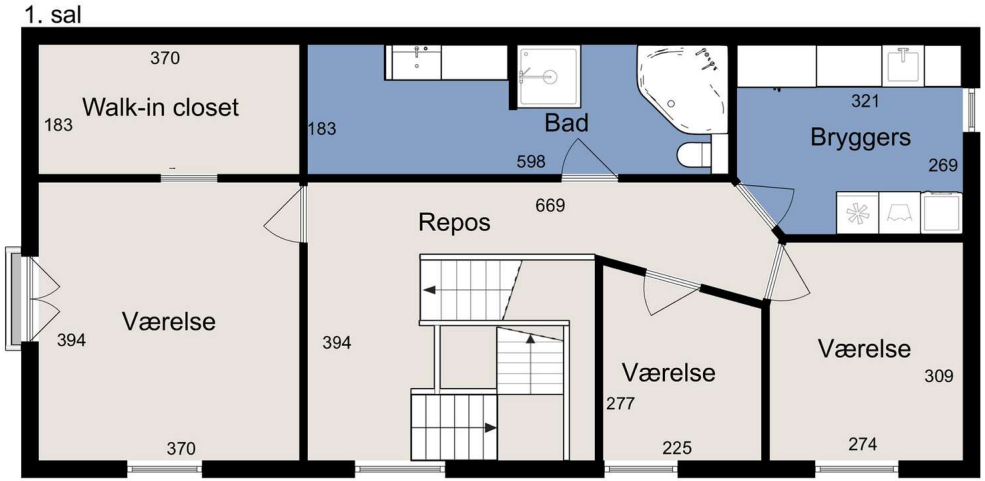
Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan Aagade 38 og Stueplan Postvej 2



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal Aagade 38

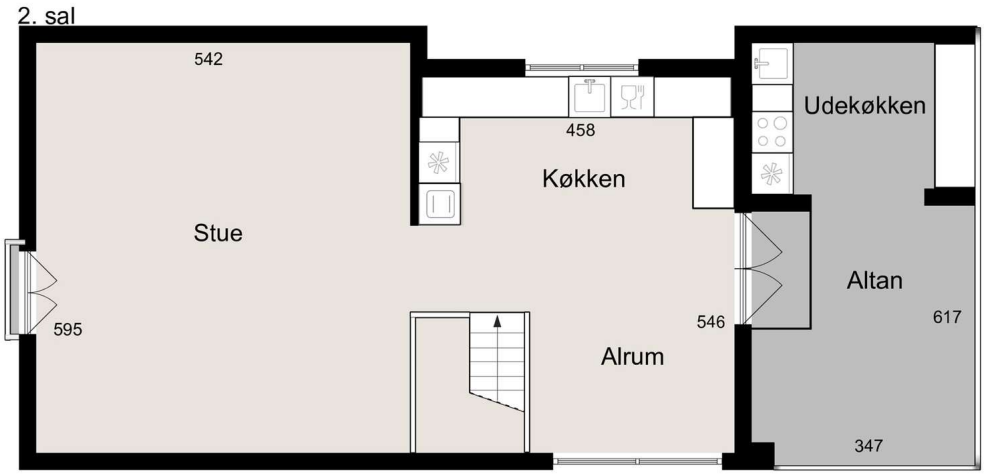
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

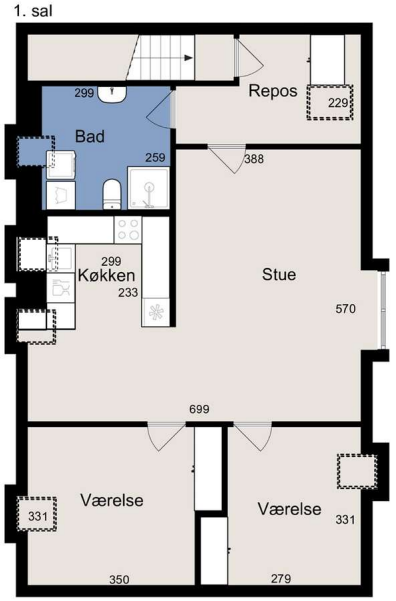
Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

3. sal - Aagade 38



Vejledende tegning uden ansvar

Postvej 2 - 1. sal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	3 lejligheder
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	12l 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:	664.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.280.000
Grundlag for grundskyld:	531.200

Arealer**

Grundareal:	359 m²
Boligareal i alt:	337 m²
- heraf Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	152 m²
- heraf Række-, kæde- og klyngehus	185 m²
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:

Der henvises til side 5

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 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: Energimærke A2010 - C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

Sagsnr.: 469-6372
Ejerudgift/md.: kr. 2.551

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.528
Grundskyld	kr.	3.931
Nordværk Renovation x 3 lejligheder	kr.	9.700
Aalborg Forsyning	kr.	3.600
Ejendomsbidrag (Rottebekæmpelse)	kr.	350
Forsikringspolice	kr.	6.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.609

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.148.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
I alt	kr.	1.156.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorskifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

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 6.487 md. / 77.841 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.189 md. / 62.272 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 898.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et
indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller
denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.
Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de
nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt
grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers
ejerperiode.
Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige
kreditorer.
Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid,
hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar
herfor.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 - 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.

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