



REAL

Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	99
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.181	Grund m2	779
Byggeår/ombygget	1904/2022	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6268**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velpasset og renoveret villa i nordlige del af Gudumholm. Denne renoverede villa er beliggende på stort grundareal i Gudumholm, ca kun 10 km øst for Aalborg. Villaen er indenfor de senere år renoveret væsentligt med bl.a ny tagdækning, nye vinduer, interiør mv.

Af highlights kan nævnes:

- Skøn renoveret bolig.
- Ny tagdækning årg 2022 B7 Cembrit
- Nyere vinduer.
- Store flisearealer, terrasser.
- God nem have.

Velkommen indenfor til entre/trappegang med klinkegulve. I forbindelse med entre er lille bryggers/teknikafdeling med vaskemaskine og tørretumbler. Fra entreen er ligeledes adgang til rummeligt badeværelse, i lyse nuancer med bademiljø og stor bruseniche. Adgang til det rummelige spisekøkken fra entreen. Køkkenet fremstår med mørke låger og har godt med bordplads. I køkkenet er der mulighed for spiseafdeling, men ejer har valgt at etablere spiseafdeling i den rummelige stue, hvor der også er TV afdeling.

Fra entreen er trappe til 1. sal, der rummer stort repos samt 3 gode værelser, hver især med godt lysindfald.

Omgivelserne til ejendommen er velpassede og veletablerede, og i forbindelse med gårdhaven er stort fliseareal, ialt 170 m² der forbinder boligen og udhuset, hvor teknikafdelingen findes. Ejendommens indkørsel er særdeles bred og velanlagt med flisearealer så der er masser af parkeringsmuligheder.

Ejendommen fremtræder i god stand. Bla. efterfunderet, + separatkloakeret. Tilkoblet 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: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026



Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026



Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

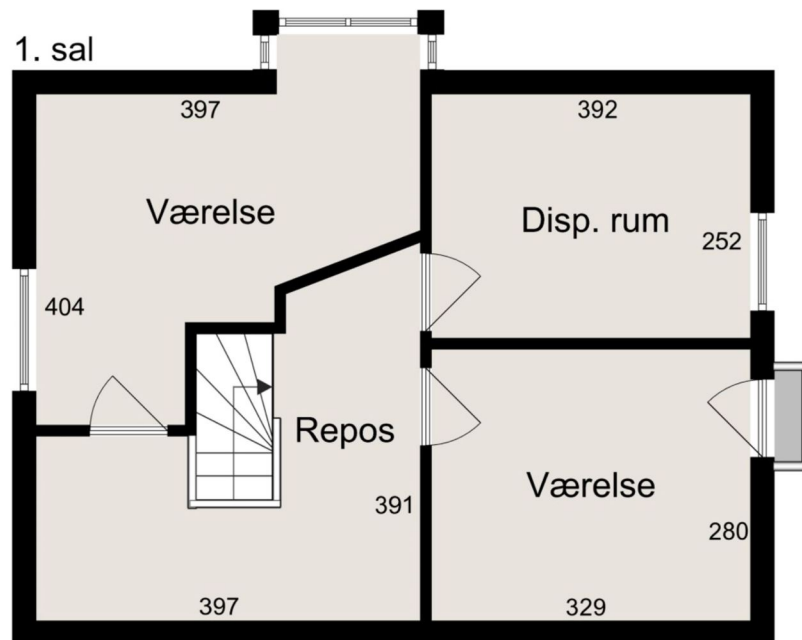


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

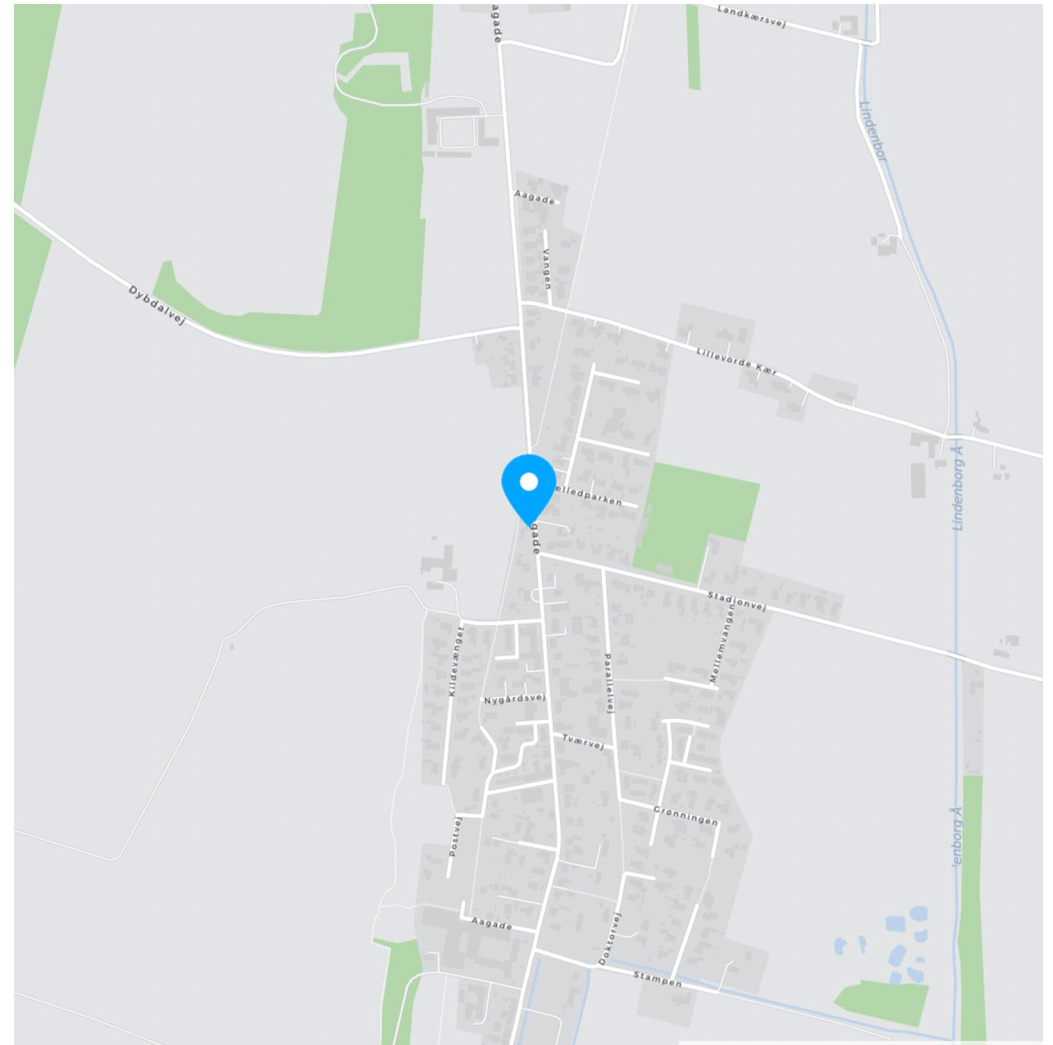
Dato: 30.01.2026



Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026





Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10 e Gudum By, Gudum
BFE-nr.:	3315716
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Byens vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1904/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	763.000 kr.
Grundværdi:	314.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	610.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	251.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	779 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	35 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	10 m ²
Udhus:	20 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.09.1893 lbnr. 930378-76 Tillægstekst Dok om ret for grevskabet til at bryde kalk og limsten mv, Filnavn: 76_F-A_696
Nr. 2 lyst d. 22.03.1969 lbnr. 930379-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 76_D-A_635
Nr. 3 lyst d. 23.06.1978 lbnr. 930380-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AP-A_472

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplader - Ovn - Opvasker - Køleskab - Vaskemaskine - Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.



Adresse: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.113	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.871	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.054	I alt	kr.	1.212.320
Rensningsanlæg	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		14.178			

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 6.458 md./ 77.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.224 md./ 62.685 år v/25,40%
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: 30.01.2026
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: 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: Aagade 16, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6268
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Thisted Forsikring Police nr 14250247**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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.