



REAL

Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	347
Kontant	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.417	Grund m ²	1.453
Byggeår/ombygget	1900/1974	Energimærke	B

Sagsnr. **47425221**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026



Moderne landidyl med separat lejlighed og ekstra indtægt

På Blokengen 4 + 4A får du ikke blot en rummelig og moderniseret bolig i naturskønne omgivelser – du får også en attraktiv mulighed for at reducere dine boligudgifter gennem en selvstændig lejlighed, som i dag er udlejet og bidrager positivt til den månedlige økonomi.

Ejendommen er ideel til familien, der ønsker masser af plads, men samtidig ser værdien i en ekstra indtægtskilde, generationsbolig eller mulighed for hjemmeerhverv.

Boligen byder på et stort og lyst opholdsmiljø med køkken, alrum og stue i åben forbindelse. De imponerende glaspartier skaber et fantastisk lysindfald og giver en smuk panoramaudsigt over de åbne marker, som omkranser ejendommen.

Med hele fem værelser, to badeværelser og gode opholdsrum er der plads til den store familie. På førstesalen finder du blandt andet et stort soveværelse med spektakulær udsigt over det åbne landskab samt flere gode børne- eller kontorværelser.

<h3 data-start="1099" data-end="1139">Ekstra bonus – selvstændig lejlighed</h3>Ejendommen indeholder en separat lejlighed med egen indgang, som aktuelt er udlejet. Lejeindtægten giver et attraktivt økonomisk tilskud til de faste boligudgifter og kan samtidig være en oplagt mulighed for:

- Generationsbolig
- Udlejning
- Teenagerafdeling
- Hjemmekontor eller liberalt erhverv
- Gæsteafdeling

Udendørs får du en stor grund med skønne terrassemiljøer, en rummelig gårdsplads og en stor dobbeltgarage med plads til både biler, værksted og opbevaring.

En sjældent udbudt ejendom, hvor boligdrømmen kombineres med en attraktiv ekstra indtægt og en udsigt, der skal opleves.

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: Christian Andersen

Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Udsigt



Stue

Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026



Badeværelse



Badeværelse



værel



Værelse



Repos



Soveværelse

Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026



Udsigt



Soveværelse



Entré



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026



Luftfoto



Facade



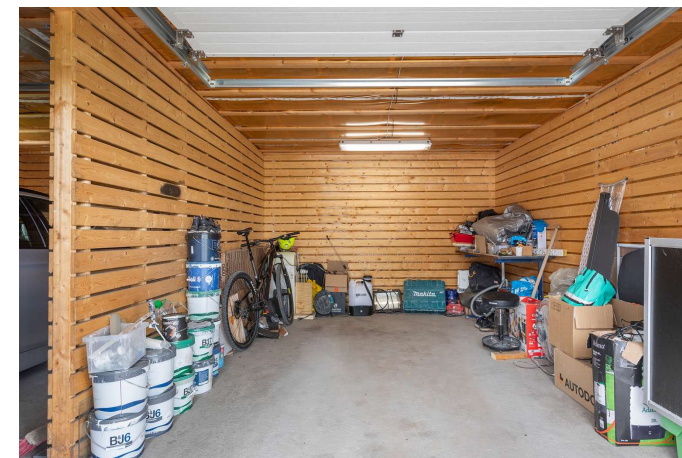
Facade



Have



Terrasse



Garage

Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

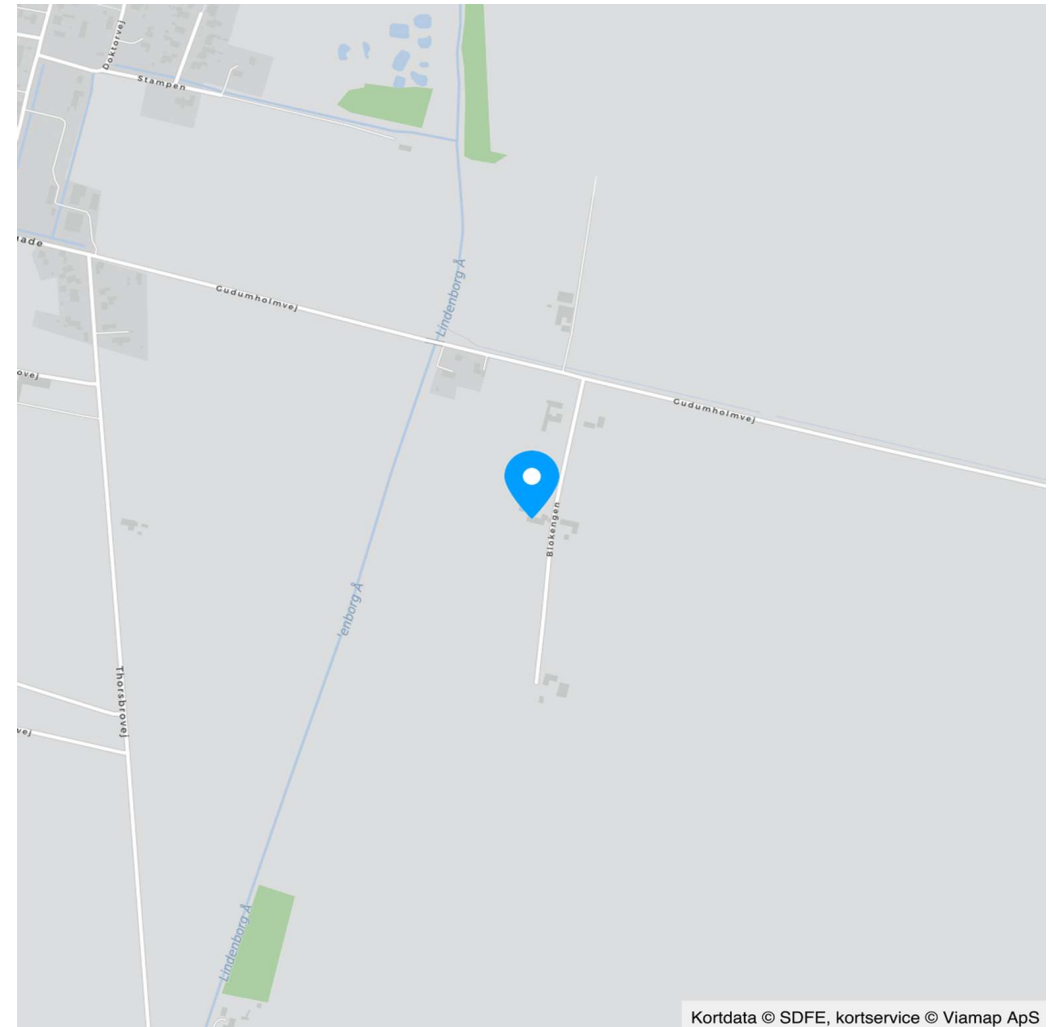
Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18q Gudum By, Gudum
BFE-nr.: 1801743
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.028.000
Grundværdi: 374.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 822.400
Grundlag for grundskyld: 299.200

Arealer**

Grundareal: 1.453 m²
Boligareal i alt: 347 m²
- heraf Dobbelthus 172 m²
- heraf Sammenbygget enfamiliehus 175 m²

Øvrige arealer:

** 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: 11.10.1990 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Mærke), Emhætte (Mærke), Ovn (Mærke), Køle/fryseskab (Mærke), Opvaskemaskine (Mærke), Vaskemaskine (Mærke), Tørretumbler (Mærke).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.700 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.194	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	2.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	250	I alt	kr. 2.008.850
Ansl. Renovation	kr.	3.845	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.	
Ansl. bygningsforsikning	kr.	6.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 17.003		

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: Blokengen 4A, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425221
Ejerudgift/md.: kr. 1.417

Dato: 13.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 580.000
Nr. 3: hovedstol kr. 375.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering: (TAG STILLING)

Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da [fritekst]. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet [og potentielt omkategoriseret] som følge heraf. De i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.

Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommande vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter - uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning - er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.