

Vestermarken 16, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**1.445.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.743**	Grund m^2	**770**
Byggeår/ombygget	**1963/1994**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **469-6356**

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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026



Skøn etplansvilla - i bund af lukket vænge.

Storvorde - I bund af Lukket vænge - Velbeliggende - Udsigt over Åbent areal -

Denne velpassede og velbeliggende etplansvilla er beliggende i Storvordes vestlige del i roligt og ugenert område i bunden af lukket vænge, og direkte grænsende op til landbrugsareal mod vest. Villaen fremtræder i god stand, Facade i gule teglsten, tagdæknng i DECRA ståltag, samt vinduer i plast/

termo.

Velkommen indenfor til Rummelig entre, Godt køkken etableret 2021, AUBO i lyse elementer samt ny bordplade 2025. Fra køkken åben forbindelse til stuens spiseafdeling med god spiseplads, Særdeles rummelig stue med adgang til 15 m2 udestue i plastelementer. Fra entreen er fordelingsgang til 2 gode værelser, godt lyst badeværelse med bademiljø og bruseniche. Desuden adgang til rummeligt bryggers med vaske/tørre samt bryggersbord. Desuden adgang til den overdækkede vestvendte terrasse i forbindelse med baghaven. Fra bryggers er adgang til tidligere garage, der er renoveret og nu er i boligkvalitet, med isolering, Troltektlofter samt plastvinduer. Dette rum er ikke reg. til bolig men er absolut i boligkvalitet. Boligens areal kan således betragtes at være på 115 m2. Villaens gulve er overvejende Bøgeparket og i 2025 er gulvene i stuen og fordelingsgang udskiftet til nye flotte bøgeparketgulve, efter vandskade. I værelserne er der pålagt tæpper.

Husets have fremtræder i god og velpasset stand med god afgrænsning med høj hæk mod naboer, der giver ugenerthed for omgivelserne. Da grunden grænser op til åbent landskab, er der skøn udsigt ned over markarealerne og ud mod fjorden. Til ejendommen hører udhus/redskabsskur 20 m2

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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026



Skøn og lys entré



Køkken



Køkken







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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026





Spisestue





Udestue

Soveværelset

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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026



Soveværelset / depotrum etc.



Soveværelset / Depot etc. Udgang til terrasse og bryg-



Soveværelse / depot



Bryggers



Værelse



Arbejdsværelse

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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026



Badeværelse











Adgang til bryggers og terrasse mod vest

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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026








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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026








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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026



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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026



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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	16x Storvorde By, Storvorde
BFE-nr.:	3327013
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1963/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.260.000
Grundværdi:	709.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.008.000
Grundlag for grundskyld:	567.200

Arealer**

Grundareal:	770 m²
Boligareal i alt:	100 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	15 m²
Garage:	20 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: 25.10.1995 - Lokalplan nr. 50.17.94

Planer
Kommuneplan 8.1.B1 - Storvorde By
Lokalplan 50.17.94 - Boligområde ved Vestermarken

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

Køleskab (SIEMENS, Over 5 år gl.), Opvaskemaskine (SIEMENS, Maj 2021), Kogeplade (SIEMENS, Maj 2021), Emhætte (THERMEX, Maj 2021), Fryser (Ukendt, Ukendt- mere end 10 år), Vaskemaskine (AEG, 2026), Tørretumbler (ASKO, 2016)

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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tjenestemændenes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold. Fuldkombineret forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 16.500 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke 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: Vestermarken 16, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 469-6356
Ejerudgift/md.: kr. 1.743

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.141
Grundskyld	kr.	4.197
Nordværk Renovation	kr.	3.588
Husforsikring	kr.	4.817
Ejendomsbidrag- Skadedyrsbekæmpelse	kr.	400
Aalborg Forsyning Kloak	kr.	2.771
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.914

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.445.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.462.301

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.147 md. / 97.762 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.518 md. / 78.211 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

Adresse: Vestermarken 16, 9280 Storvorde Kontantpris: kr. 1.445.000	Sagsnr.: 469-6356 Ejerudgift/md.: kr. 1.743	Dato: 11.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 750.000
Nr. 3: hovedstol kr. 228.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 - 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