



REAL

Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.037	Grund m ²	2.627
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6367**

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: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026



Rummelig vinkelvilla med stort værksted.

Denne rummelige vinkelvilla med værksted, er beliggende lidt uden for Kærsholm, en landsby der ligger ca 20 min kørsel øst for Aalborg. Ejendommen består af fritliggende vinkelvilla opført med facade i gule teglsten samt tagdækning i afvalmede gavle med eternitskifer. Bebygget areal 196 m², heraf 146 m² som beboelse og resterende arealer, 50 m², er garage og udhus. **Stort grundareal 2.627 m²**

Boligen : Entre, stor central fordelingsgang, 3 gode værelser, Rummeligt køkken samt stor opholds/spisestue med vinduesparti med udgang til haven/terrasse mod øst. Ejendommen opvarmes via Pille stokerfyr der er placeret i udhuset der er sammenbygget med villaen. Rummelig garage på 38 m² samt depoter /fyrrum på 12 m².

Værksted: 400 m² værkstedsbygning opført med facade i gule tegl og tagdækning i eternit. Værkstedet er med støbt bund og opr. tidligere auto-værksted og er indrettet med stort værkstedslokale kombineret med depoter, velfærdsrum etc. i begge ender af bygningen.

Opvarmning er Pillestokerfyr. Brændeovn - ukendt alder. Vandforsyning er fra Kærsholm vandværk. Afløb er til privat afløbssystem.

Energimærke af d. 07.10.2026 foreligger. Mrk "D" - Tilstands - og El-rapport er under udarbejdelse. Ejerskifteforsikringstilbud følger.

Ejendommen er udlejet.

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: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026



Set fra vejen



Gang



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026



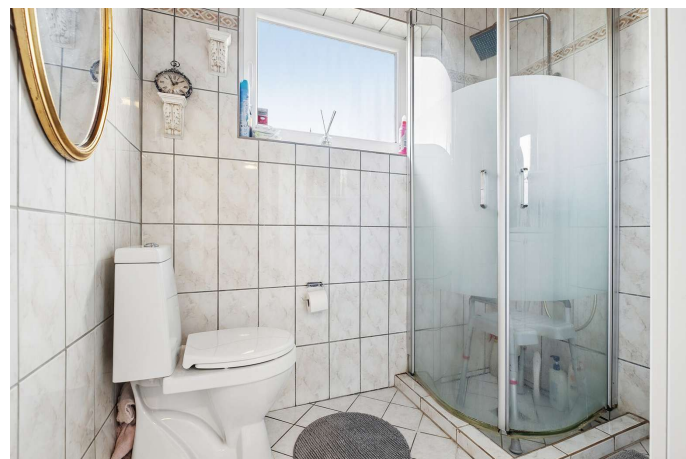
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Spisestue



Værksted med div. depotrum.

Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026



Værkstedsbbygning . Masser af muligheder.

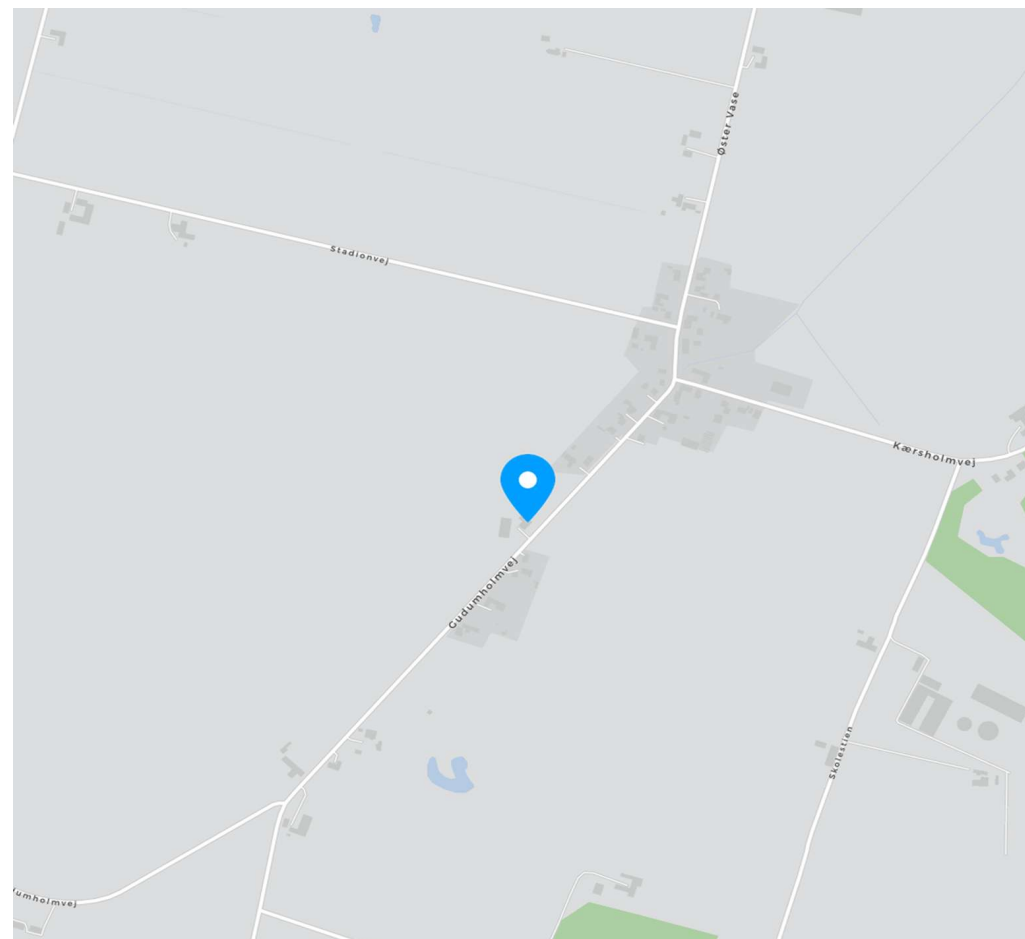
Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026



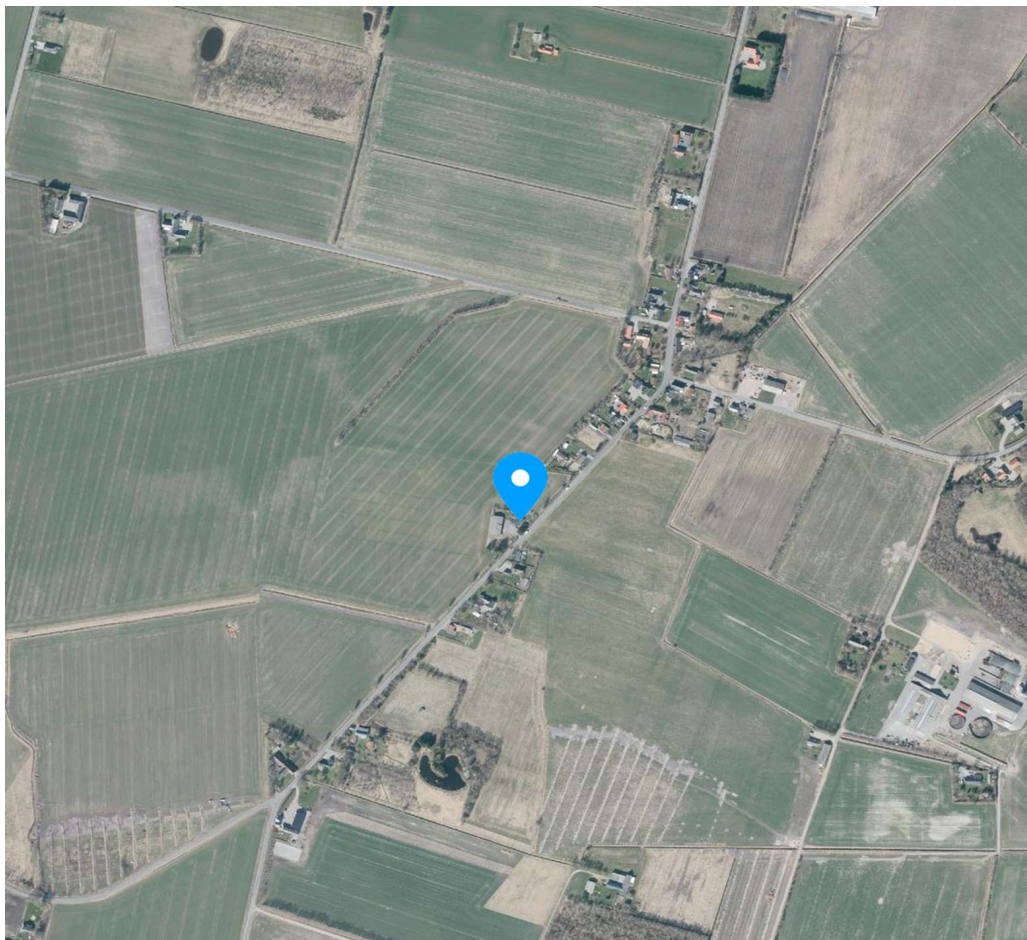
Alle plan (2x3)



Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026





Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 17g Gudum By, Gudum
BFE-nr.: 3315990
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.275.000
Grundværdi: 230.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.020.000
Grundlag for grundskyld: 184.000

Arealer**

Grundareal: 2.627 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Indbygget garage: 38 m²
Garage: 400 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

Ingen

Tilbehør:

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

Løsøre jvf aftale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillestoker fyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn Ukendt alder
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: 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 D



Adresse: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
 Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.202	Kontantpris	kr. 1.195.000
Grundskyld	kr.	1.362	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.050
Topdanmark Police forsikring hus	kr.	13.070	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.000
Nordværk Renovation	kr.	3.250	I alt	kr. 1.216.050
Aalborg Forsyning vandafledning	kr.	1.234	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	kr.	325		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 24.443		

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 7.073 md. / 84.878 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.558 md. / 66.698 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: Gudumholmvej 16, Kærsholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 469-6367
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 24.10.2026

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 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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