

REAL



Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	315
Kontantpris	1.848.000	Andre bygninger	687
Ejerudgift	2.310	Grund ha	5,7895
Byggear	1979	Energimærke	E

Sagsnr. **469-6161**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

Formulærens 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: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne rummelige og charmerende landejendom, der tilbyder en unik mulighed for at leve i naturskønne omgivelser med masser af plads både inde og ude. Ejendommen er beliggende på et imponerende areal på 5,8 hektar jord, som omkranser ejendommen og giver rig mulighed for landbrug eller andre udendørs aktiviteter. Denne gulstensvilla blev opført i 1979 af den nuværende ejer og har siden været et hjem fyldt med historie og liv.

Med et boligareal på hele 315 kvadratmeter er der god plads til to familier, da huset er opdelt i to separate lejligheder. Her finder du særdeles store rum, herunder tre gode stuer samt seks til syv værelser, hvilket gør det ideelt for den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads til gæster. Boligen byder også på to badeværelser samt et ekstra toilet for optimal bekvemmelighed.

Detaljer der kan fremhæves.:

315 m2 villa opført 1979 af nuværende ejer !
Jordareal på hele 5,8 ha hvoraf de ca 5,2 findes rundt bygningssettet.
Plads til 2 familier da villaen er opdelt i 2 enheder (Dog kun reg. som een bolig i BBR)
7-9 værelser
Store stuer, såvel i stueplan som på 1. sal
3 dobbelt garage.
Værksted med fyrrum (Flisfyr)
Stor maskinhal med masser af muligheder.
Fortsættes.....

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: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Velkommen indenfor til flot, rummelig hall med trappe til 1. sal. Det store spisekøkken inviterer til hyggelige familiemiddage, mens den kæmpestore stue danner rammen om afslappede aftener. Derudover findes en stor gildesal perfekt til festlige begivenheder samt bryggers og flere store depotrum. En integreret garage fuldender de praktiske faciliteter i stueetagen.

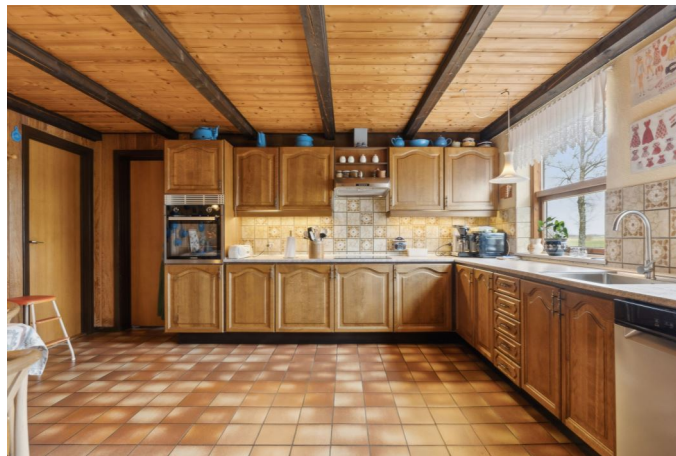
På første sal venter endnu flere stuer, hvoraf to har adgang til en overdækket svalegang – det perfekte sted at nyde udsigten over de omkringliggende marker. Til ejendommen hører desuden flere rummelige udhuse inklusive tre dobbelte garager og et værksted med flisfyrintallation.

En stor maskinhal tilbyder yderligere opbevaringsmuligheder med flisopbevaring samt værkstedsfaciliteter – ideel for hobbyprojekter eller professionel brug.

Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

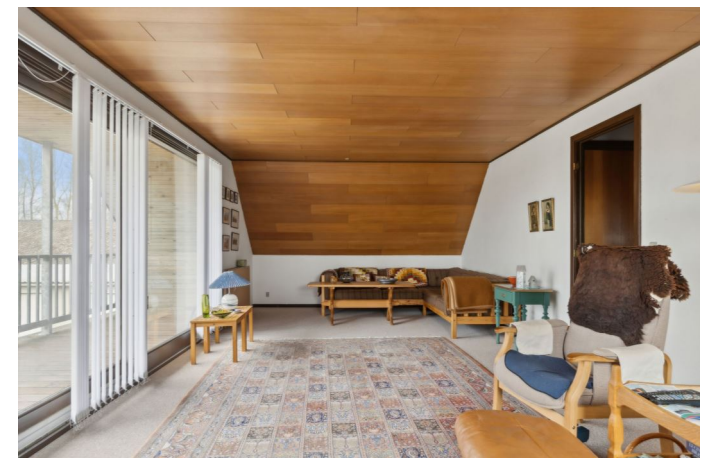
Dato: 30.01.2026



Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

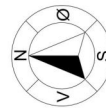
Dato: 30.01.2026



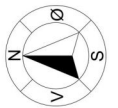
Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

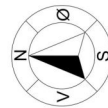


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

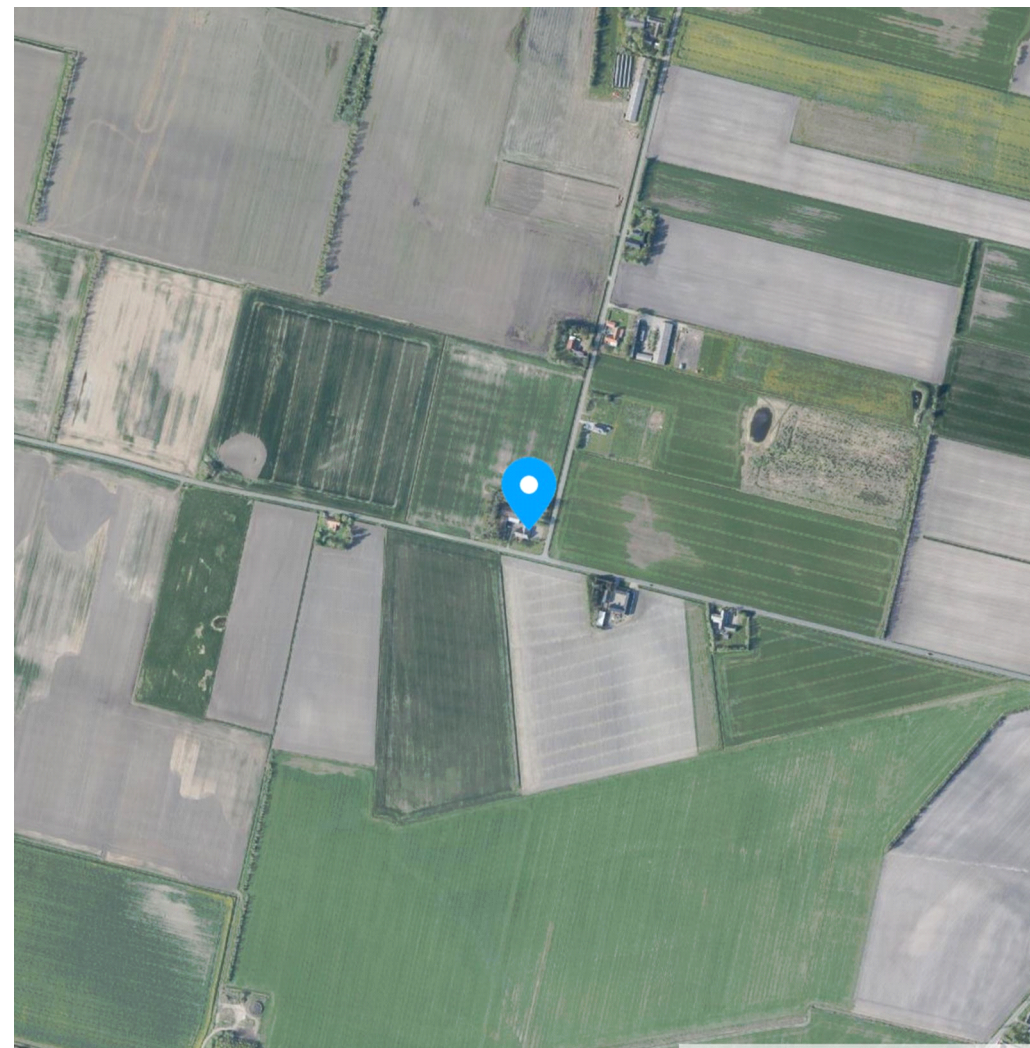
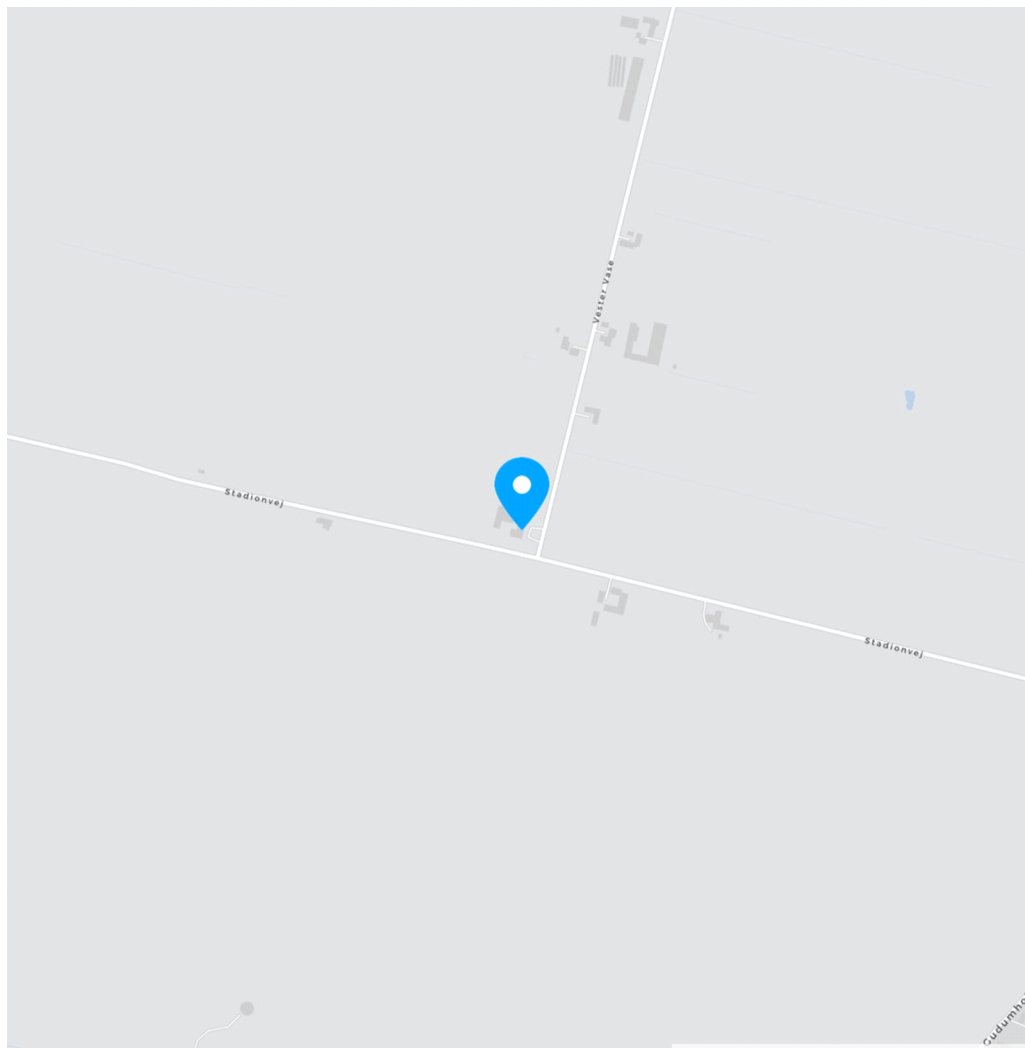
Dato: 30.01.2026



Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
1 cu Gudum By, Gudum	0,5210 ha	220 m ²
17 d Lillevorde By, Lillevorde	5,2685 ha	1.010 m ²
Arealer i alt	5,7895 ha	1.230 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Vester Vase 1	136 m ²	
Nr. 3 Vester vase 1	94 m ²	
Nr. 4 Vester Vase 1	370 m ²	
Nr. 5 Vester Vase 1	87 m ²	
Bygningsareal i alt	687 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒ X	☐ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ X	☐ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er septictank med afløb. Med tilladelse
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at at der ikke foreligger lejeaftaler for bygninger.
Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten ikke er udlejet.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ejendommen sælges uden lejeaftale for jordtilliggendet.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ejendommens jordareal overdrages fri for lejeaftaler.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ X ☐ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Ingen aftaler vedr. husdyrgødning. Der foreligger ingen møddingsforhold eller dyrehold på ejendommen.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Støvring
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Landbrug / Bolig
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 cu Gudum By, Gudum m.fl.
BFE-nr.:	1417206
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.250.000 kr.
Grundværdi bolig:	177.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.106.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	5,7895 ha
- heraf vej	1.230 m ²
Boligareal i alt:	315 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	165 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	71 m ²
Driftsbygninger m.v.:	687 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. 15.08.1914 lbnr. 930186-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 17D
Nr. 2 lyst d. 29.09.1954 lbnr. 930187-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 17D
Filnavn: 76_D-A_42
Nr. 1 lyst d. 15.08.1914 lbnr. 930186-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 17D
Nr. 2 lyst d. 29.09.1954 lbnr. 930187-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 17D
Filnavn: 76_D-A_42

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret i Alm. Brand med police nr 134 152 796.

Årlig præmie kr 15.500 - incl. udbygninger og maskindækning-

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes via Flisfyr. der kan ikke umiddelbart fastsættes årlige omkostninger til opvarmning.

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 E.

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: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.643	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.848.000
Grundskyld bolig	kr.	1.096	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Husforsikring	kr.	15.012	I alt	kr.	1.860.950
Renovation	kr.	3.900	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	950			
Tømning Kloak	kr.	675			
Rottebekæmpelse	kr.	439			

Ejerudgift i alt 1 år

27.715

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.933 md./ 119.198 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.036 md./ 96.430 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: Vester Vase 1, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.848.000

Sagsnr.: 469-6161
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

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:

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.

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.