

**Tiendemarken 5**

Gudumholm

9280 Storvorde

PRIS	2.999.000
UDBETALING	150.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	16.557
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	13.238
EJERUDGIFT (MD.)	2.925
BOLIGAREAL	330 m ²
GRUNDAREAL	11.304 m ²
VÆRELSE	10
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1776
SAGSNUMMER	24990000497
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

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: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

STOR LANDVILLA MED 1.1 HA PRAGTFULD GRUND I DEN SMUKKESTE NATUR

- 330 m² stemningsfyldt stuehus med pragtfuldt lysindfald
- Plads til selv den helt store familie eller pladskrævende hobbyer
- 2-3 skønne opholdsstuer én suite - loftshøjde 260 cm
- Mulighed for op til 6-7 soverum
- Hyggeligt landkøkken med hverdagsspiseplads
- Nydeligt badeværelse med brus og gulvvarme
- God 3-længet udbygning med masser af anvendelsesmuligheder
- Stor, pragtfuld grund med shelter, frugttræer, hestefold og masser af natur
- Velbeliggende få km fra Gudumholm med sikker sti direkte til skolen

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: Camilla Stisager

Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

STOR LANDVILLA MED 1.1 HA PRAGTFULD GRUND I DEN SMUKKESTE NATUR

Denne yderst velholdte landvilla er velbeliggende i de smukkeste landlige omgivelser med 360 graders udsigt over åbent kuperet landskab og samtidig blot 5 minutters kørsel fra populære Gudumholm. Ydermere blot 10 minutters kørsel fra både Gistrup By, det nye Super Sygehus og Klarup. Der er således under 25 minutters kørsel til Aalborg Centrum.

Beliggenheden er naturskøn og samtidig i kort afstand til alle hverdagens nødvendigheder. Her er kort afstand til et bredt udvalg af indkøbsmuligheder i de nærliggende byer samt gode pasningsmuligheder og skole i Gudumholm, hvortil der er blot 2 km. via sikker sti direkte til skolegården fra ejendommen. I vintersæsonen eller på regnvejrsdage kan børnene dog benytte skolebussen, der kører lige forbi ejendommen.

Ved at bosætte sig på Tiendemarken, kan du bo i skønne naturomgivelser og samtidig nyde godt af alle de faciliteter og det gode lokalsamfund, som Gudumholm byder på. Gudumholm har bl.a. opnået kåringer som 'Årets Landsby 2013' og 'Årets Landdistriktspris 2017'. Byen byder på et utal af aktiviteter både for børn og voksne, og der er en aktiv borgerforening som arrangerer flere årlige arrangementer, herunder kan bl.a. nævnes fastelavn og 9 dages festuge hver sommer med masser af tiltag for både børn og voksne. Ligeledes er der en yderst velfungerende idrætsforening og et fitnesscenter med diverse holdtræning. Gudumholm har ydermere gennemgået en byfornyelse i 2013 i samarbejde med kommunen, som tilførte byen shelters, vandrestier, udsigtspunkter, forskønnelsesprojekter mv.

I byen findes flere dagplejere samt en børnehave (bliver opgraderet til kombineret børnehave/vuggestue), ligesom Gudumholm har skole op til 9. klasse. I forbindelse med skolen er der stor idrætshal. Dagligdagens indkøb og fredagsslikken kan klares i den lokale Daglig Brugs.

Stuehuset, der oprindeligt er opført i 1776, fremstår præsenteret og velvedligeholdt. Det kan bl.a. nævnes, at taget er fra 2006, vinduerne er udskiftet i 2018, varmekilden er udskiftet til pillefyr fra 2016. Trods løbende renovering af ejendommen igennem tiden har stuehuset bevaret en stor del af sin oprindelige stil og charme, som ikke blot kommer til udtryk i en skøn atmosfære, men også ved de smukke originale plankegulve, originale døre og gerigter og de mange sprossede vinduer med skønt lysindfald. Lofthøjden i hele stueplan er på hele 260 m² til trods for, at ejendommen i 70'erne har fået nedsænkede panellofter.

Indretningen byder på hverdagsentré med fin plads til både sko og overtøj. Herfra er der adgang til husets bryggers, flisebadeværelse fra 2016 med brus og gulvvarme samt 2 gode værelser, som sælger i dag har indrettet til walk in og kontor.

Fra entreen er der ligeledes adgang til husets fine landkøkken med hvide elementer fra Vordingborg. Køkkenet er fra 2006 og byder på rigtig god skabs- og bordplads samt en hverdags spisekrog. I tilknytning til køkkenet ligger husets 2 store skønne stuer, der byder på et utal af indretningsmuligheder. Stuerne ligger i forlængelse af hinanden og kan derfor fint indrettes som 3 stuer én suite. Sælger har blot i dag indrettet den vestlige stue til stort soverum.

Ydermere byder stueplan på rummelig entré/hall med trappe til 1. salen samt endnu et godt værelse.

1. salen er indrettet med stor repos/fordelingsgang med adgang til 3 børneværelser samt stort soveværelse.

Derforuden er der adgang til stort uudnyttet loftsrum som anvendes til diverse opbevaring. Ønsker du et badeværelse på 1. salen, er der rig mulighed for at inddrage en del af loftsrummet til stort badeværelse.

Desuden byder ejendommen på stor udebygning på samlet 507 m², indrettet med bl.a. garage, fyrrum, værksted, stald og lade.

Ydermere 76 m² fritliggende lade/udhus.

Hele herligheden er beliggende på en 11.304 m² stor, privat grund, udlagt til leholdelig græsplæne med store, smukke træer og landlig beplantning. Ydermere diverse frugttræer og tidligere hestefold. Der er flere hygge kroge og terrasser samt en helt fantastisk bålplads med shelter for både to- og firbenede beboere.

Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

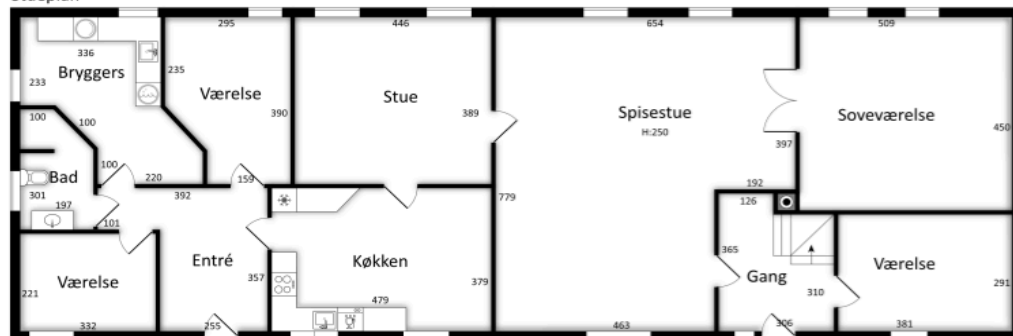


Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

Stueplan



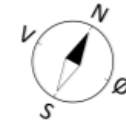
1. sal



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

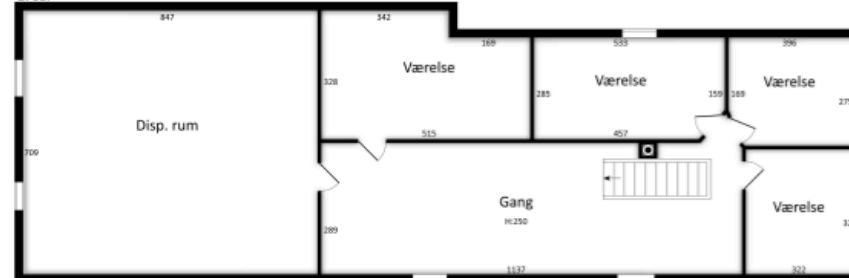
Dato: 29.3.2025



Stueplan



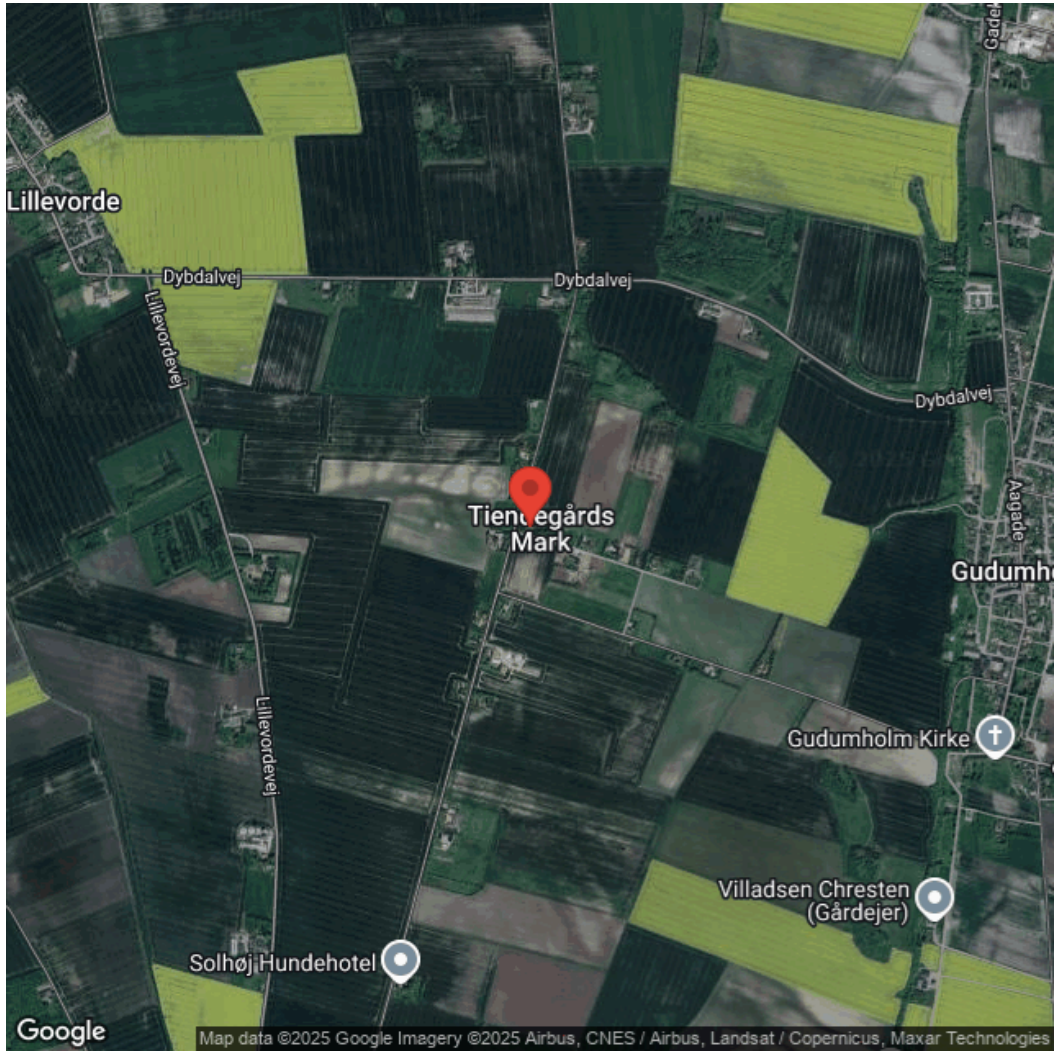
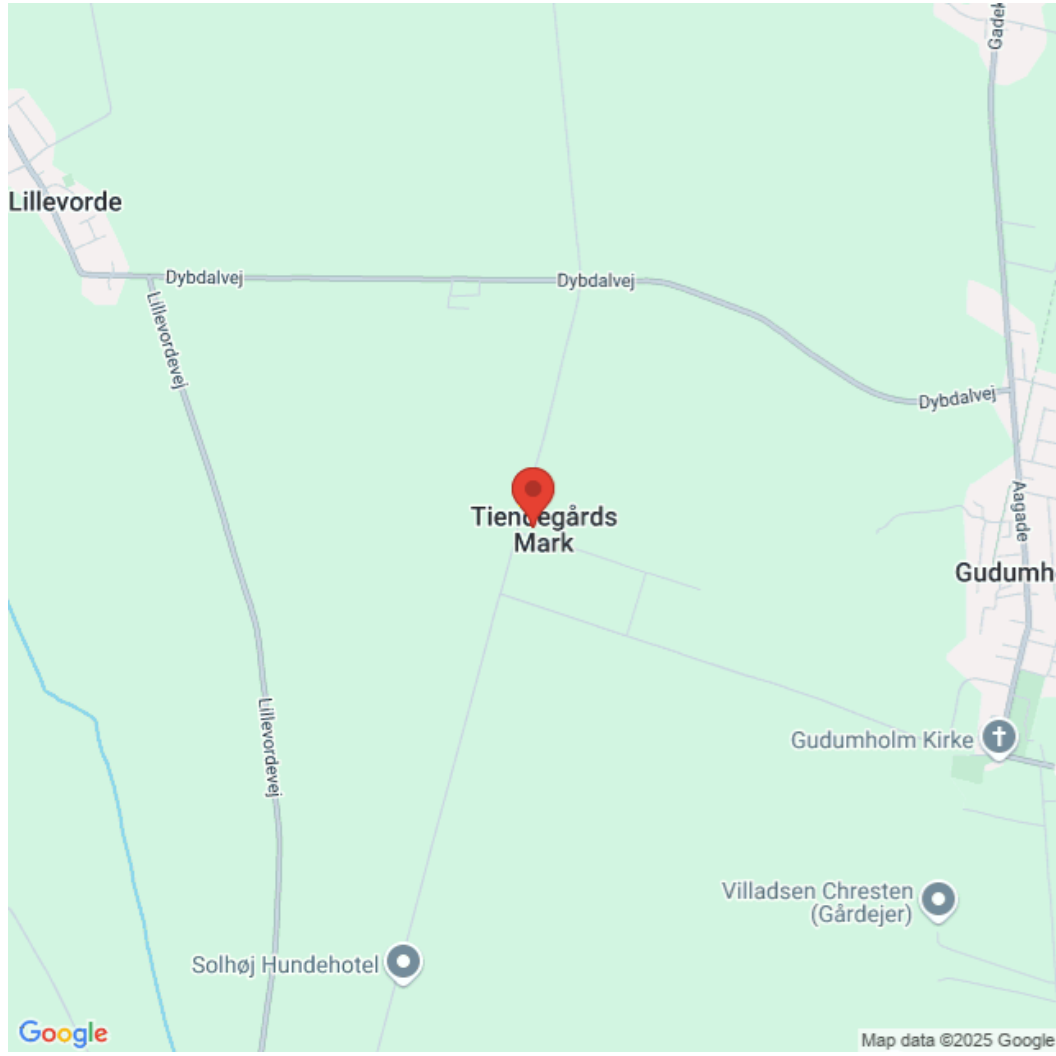
1. sal



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025



Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 64aa Gudum By, Gudum
BFE-nr.: 3316206
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Pillefy
Opført/ombygget år: 1776 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.041.000,00
Grundværdi: 715.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.432.800,00
Grundlag for grundskyld: 572.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	11304 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	215 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	115 m ²
Boligareal i alt:	330 m ²
Andre bygninger:	583 m ²
-heraf Udhus	186 m ²
-heraf Udhus	76 m ²
-heraf Udhus	209 m ²
-heraf Udhus	112 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2021, planstrategi 2019 & 2023.
Ingen lokalplaner
Ingen servitutter

BEMÆRK:

Der er gulvvarme i badeværelse, klinkegulv i baggang og værelse mod gårdspladsen (walk in)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gram
type: Komfur mærke: Voss induktion
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke:

Antenneforhold - Fibernet.
Der henvises til tjekditnet.dk

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der tages forbehold for forsikringselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.000,00 Forbrug: 9.086 Kilo

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at indkøb af træpiller til et års forbrug koster kr. 26.000,- i 2025.

Tømning af tank kr. 1,031,25 for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023.

Sælgers udgift til spildevand for perioden 02.12.2022 - 02.3.2024 var kr. 604,96 / 100 m³

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

OPLYSNING OM FORELØBIGE EJENDOMSSKATTER:

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.407,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.232,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 14.196,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 414,85	I alt
Renovation	kr. 3.000,00	
Skorstensfejning	kr. 848,95	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.099,88	

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.557 md./ 198.687 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.238 md./ 158.857 år v/ 26,38 %

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: 29.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen skal oplyses og kan ikke altid forventes opnået.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Tiendemarken 5, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.999.000

Sagsnr.: 24990000497
Ejerudgift/md.: kr. 2.925

Dato: 29.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 gæld.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.016.273,07	1.016.273,07	1.023.122,75	DKK	2,95	91.967,17	15,25	7,82				

Ejerpantebrev kr. 80.000,- lyst d. 07.11.1985

DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER



Aalborg

Vesterbro 49, st. th.
9000 Aalborg

Tlf. 72 16 16 16
E-mail: hjem@dit-hjem.dk
Hjemmeside: <http://dit-hjem.dk>

Åbningstider

Mandag - Fredag	09.00 - 16.00
Lørdag	Fridag
Søndag	Efter aftale

Ejendomsmæglerfirmaet DIT HJEM er stiftet i 2017 af os, Camilla Stisager og Christina Neve - 2 gæve kvinder, som på en og samme tid, har store armbevægelser og begge ben solidt plantet på jorden.

Vi er begge uddannede ejendomsmæglere med tilsammen mere end 25 års erfaring i branchen, hovedsagligt med hjemmebane i Aalborg og omegn. Vi har altid haft med køb og salg af alle typer ejendomme at gøre, lige fra andelsboliger og lejligheder til villaer, sommerhuse, mindre landbrug og liebhaveri.

Det er vores mål er at give dig en personlig og ikke mindst tryk bolighandel. Vi er kendte for at sige tingene, som de er, så hos os vil du altid få en ærlig, men ikke mindst professionel og faglig kompetent rådgivning. Det handler om tillid, og hos os er det dig og dit hjem, der er fokus.

Vi holder til i den gamle Astoria Biograf på Vesterbro i Aalborg. Vi elsker besøg, så kig endelig forbi til en snak om dine boligdrømme.

Vi glæder os til at se dig.

DIT HJEM · DIN EJENDOMSMÆGLER