

REAL



Parallelsvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	103
Kontantpris	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.415	Grund m2	750
Byggeår/ombygget	1962/2010	Energimærke	D

Sagsnr. **469-5889**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Robust rødstensvilla beliggende i den centrale del af Gudumholm, på en relativ rolig villavej. Huset fremstår i fin stand med facade i røde tegl, samt tagdækning i eternit. **Boligarealet er 103 m2 samt 30 m2 god kælder med 3 fine rum.** Foran villaen findes stort flisebelagt areal / parkeringsmuligheder. Fra facaden er adgang til carport på nordsiden af ejendommen. Carporten har rummeligt skur i forlængelse. Villaen har en god lukket have mod vest, og i forbindelse med haven er etableret havehus mv. Velkommen indenfor i boligen, der iøvrigt har en fin sydvendt terrasse ifm. indgangen. Rummelig entre med adgang til praktisk spisekøkken. Fra entreen er adgang til den rummelige vinkelstue. Huset har et forskudt plan, og i entreen er der 3 trin op til villaens 2 værelser, samt pænt og præsenteret badeværelse med terrazzogulve samt badekar og bademiljø. Fra entreen er adgang til kælderafsnit med fordelingsgang og 2 gode depotrum/bryggers mv. Kælderen har tillige adgang fra nordsiden af huset. Ejendommens varmeforsyning er fjernvarme.

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: Parallelsvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

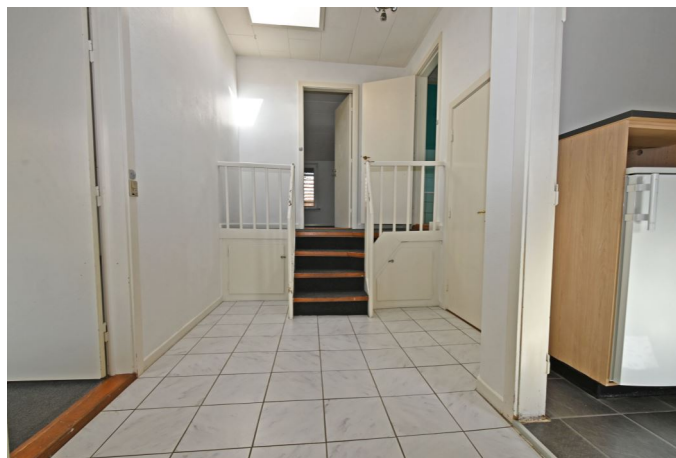
Dato: 18.12.2025



Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025



Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025



Adresse: Parallelsvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

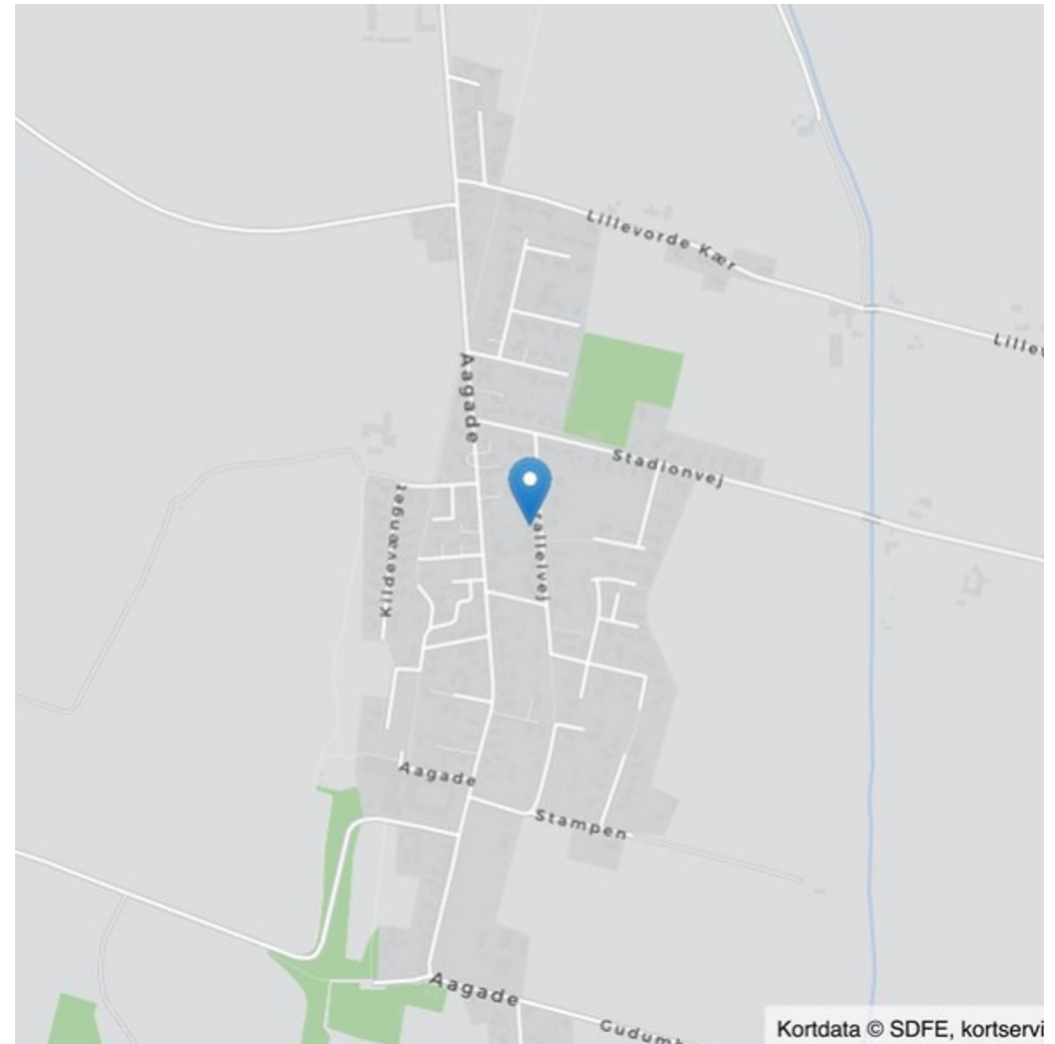
Dato: 18.12.2025



Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025





Adresse: Parallelsvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11 bk Gudum By, Gudum
BFE-nr.:	3315781
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Gudumholm vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.088.000 kr.
Grundværdi:	553.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	792.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	317.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	750 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²
Garage:	24 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. 23.06.1978 lbnr. 930521-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AP-A_472
Nr. 1 lyst d. 23.06.1978 lbnr. 930521-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AP-A_472
Nr. 1 lyst d. 23.06.1978 lbnr. 930521-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AP-A_472

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: TopDanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.043	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.368	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	5.766	I alt	kr.	801.650
Renovation	kr.	3.150	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rensningsanlæg	kr.	1.500			
Rottebekæmpelse	kr.	155			
Ejerudgift i alt 1 år		16.982			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.338 md./ 52.052 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.469 md./ 41.629 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% 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: 18.12.2025
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: 1/2 - 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: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889
Ejerudgift/md.: kr. 1.415

Dato: 18.12.2025

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:

Ingen

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	696.527	741.263	740.965	DKK	3,29	50.050	17,00	6,59			Nej	

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.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : Topdanmarke Police nr 9548.166.516
Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatornning.

Årlig Præmie kr 5.766

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.