

REAL



## Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>103</b>
Kontant	<b>795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.491</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>750</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/2010</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **469-5889**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://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: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026



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 entreren er der 3 trin op til villaens 2 værelser, samt pænt og præsentabelt 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 varmforsyning 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: Parallevej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

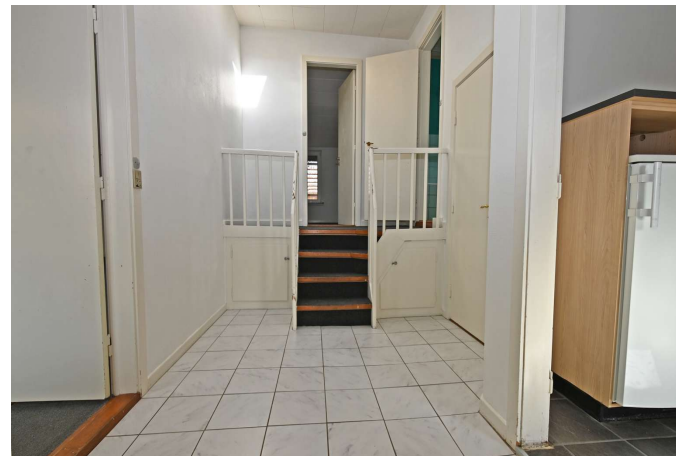
Dato: 27.03.2026



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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

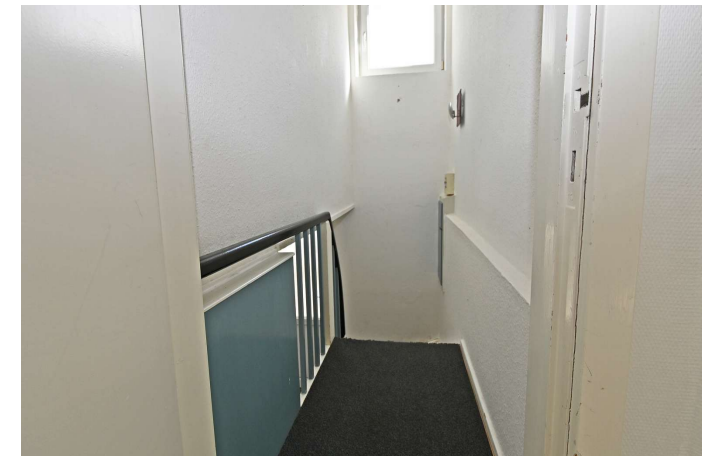
Dato: 27.03.2026



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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026





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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026





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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026





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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026

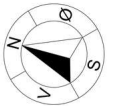




Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026

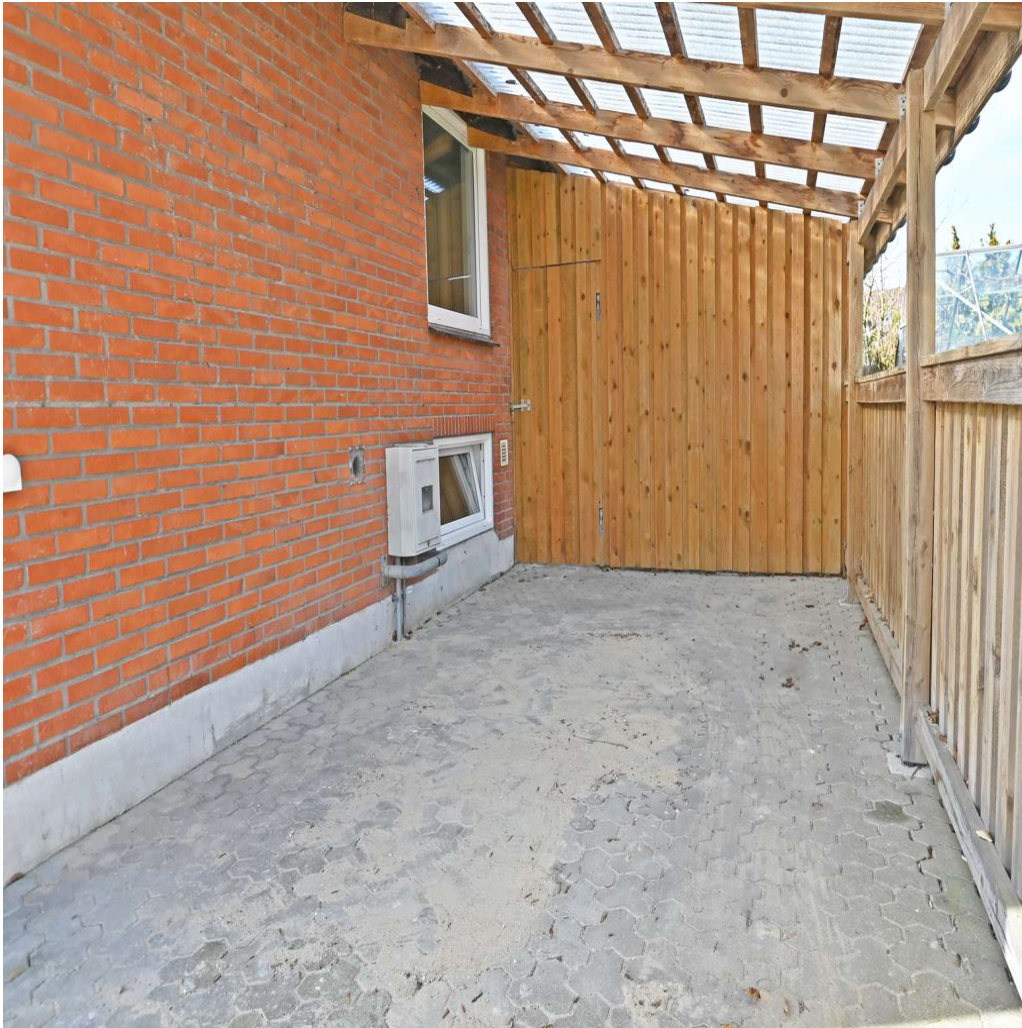




Adresse: Parallelvej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026

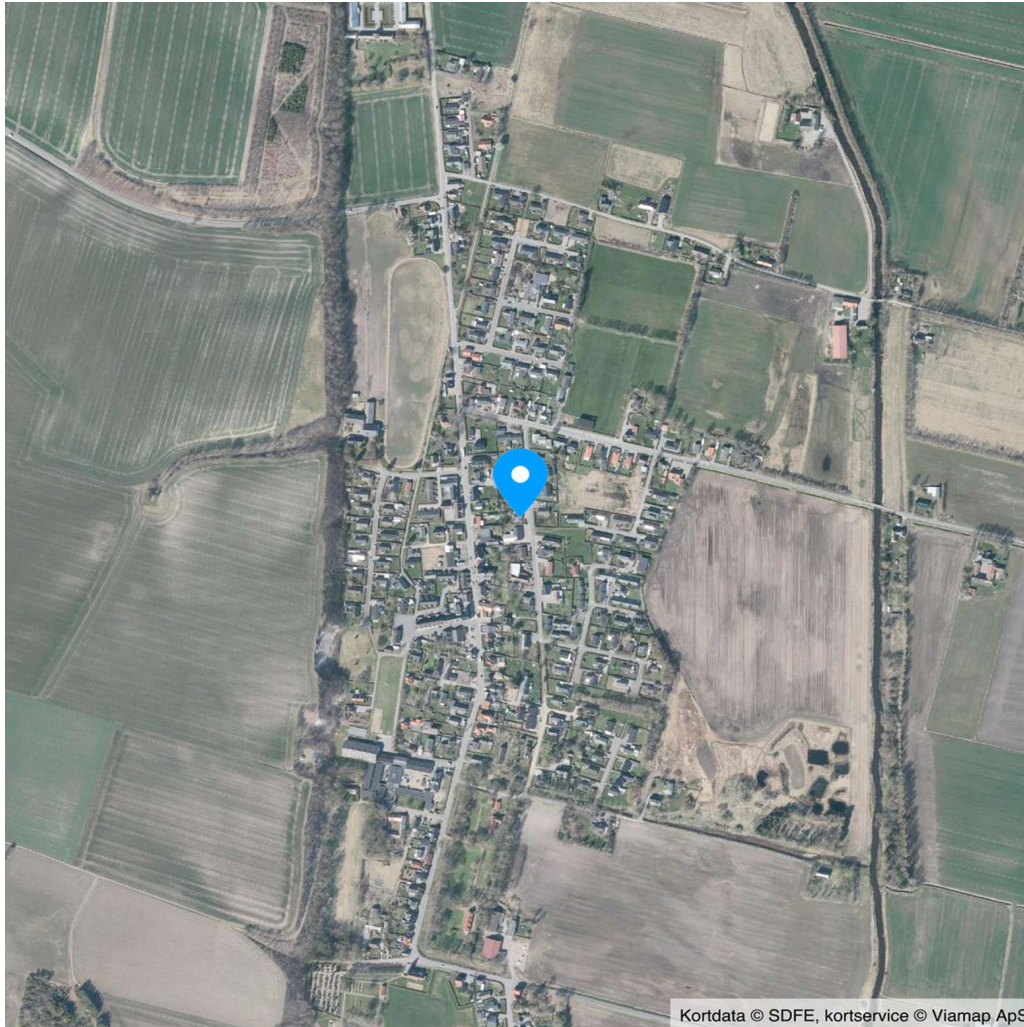




Adresse: Parallevej 12, Gudumholm, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.088.000
Grundværdi:	553.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	792.800
Grundlag for grundskyld:	442.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	750 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	103 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m <sup>2</sup>
Garage:	24 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.06.1978 - Lokalplan

**Planer**

Kommuneplan 8.3.B2 - Gudumholm By  
Lokalplan 10.01.77 - Gudumholm by

Tilbehør:

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

Ejendommens haarde hvidevarer -

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 469-5889  
Ejerudgift/md.: kr. 1.491

Dato: 27.03.2026

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: 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 rabatordning.

Årlig Præmie kr 5.766

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

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. 1.491

Dato: 27.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.043	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.274	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.150	I alt	kr.	801.650
Rensningsanlæg	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	155			
Husforsikring	kr.	5.766			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.888			

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 4.418 md. / 53.021 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.533 md. / 42.393 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 1.491

Dato: 27.03.2026

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:

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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