

REAL



## Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>123</b>
Kontant	<b>848.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.522</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>9.312</b>
Byggeår/ombygget	<b>1952/1990</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **469-6206**

**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: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026



## I 1. række med panoramaudsigt til Kattegat

Skøn. klassisk villa med stor disponibel udbygning med værksted etc. Denne velbeliggende ejendom har lidt af det hele ! Et ekstraordinært stort grundareal på hele 9.312 m<sup>2</sup>, hvor hele familien kan udfolde dig med udendørsaktiviteter.

Velkommen indenfor i stuehuset til rummelig entre med adgang til godt, lyst og præsentabelt badeværelse. Rummeligt køkken holdt i lyse farver. Fra køkkenet er storslået udsigt til Kattegat- Fra køkkenet adgang til husets rummelige stue i husets længde. I stuen er installeret brændovn. Fra stuen er adgang til stor sydvendt overdækket terrasse.

1.salen i huset er med adgang fra entreen, og er godt udnyttet, faktisk med 3 store værelser og repos. Til stuehuset hører vaskerum der tilgås fra vestsiden af huset.

**Udhuset** til ejendommen er på hele 328 m<sup>2</sup> og kan danne grundlag for mange aktiviteter. Udhuset er etableret med mange rum, derunder også en 1. sal, så du kan udfolde dig med både hobbyværksted, depotopbevaring osv. Kun fantasien sætter grænser. Husets varmeanlæg er etableret i udhuset.

Udhus nr 3 er opført jvf BBR i 1998 - og er på 17 m<sup>2</sup>

Her får du en unik beliggenhed i 1. række til Kattegat med selvsagt fantastisk udsigt. Desuden er ejendommen beliggende få km fra Lille Vildmose, et af Danmarks største vildtreservater.

### 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: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026



Panoramaudsigt til Kattegat fra ejendommen

Præsentabelt med flot udsigt til Kattegat



Skønt haveanlæg på den store grund



Sydvendt overdækket terrasse



Lille fold til lidt dyrehold.

Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026



Gårdsplads



Stort udhus med masser af anvendelsesmuligheder.



Parti fra køkkenet med kik til bryggeret.



Parti fra køkkenet - herfra Havudsigt



Køkkenafsnit



Stueparti

Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026



Stue med udgang til sydvendt overdækket terrasse



Rummelig stue



Præsentabelt badeværelse



Parti fra badeværelset.



Værelse på 1. sal + havudsigt !!



Værelse på 1. sal

Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026



Værelse på 1. sal



Værelse på 1. sal



Værelse på 1. sal



Skøn sydvendt overdækket terrasse



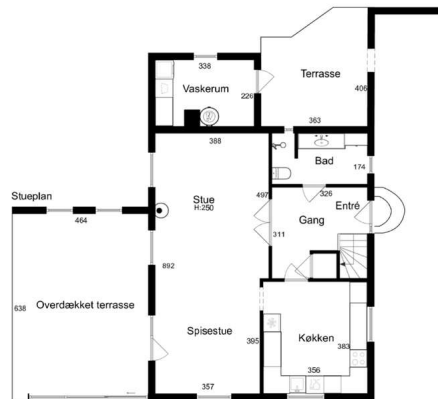
Den overdækkede terrasse + Havudsigt



Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026

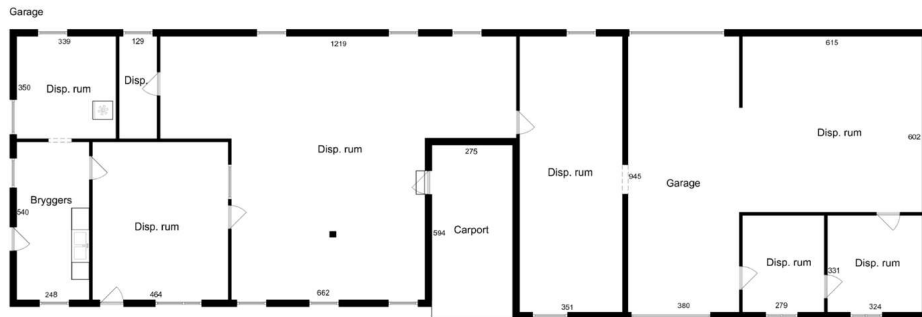
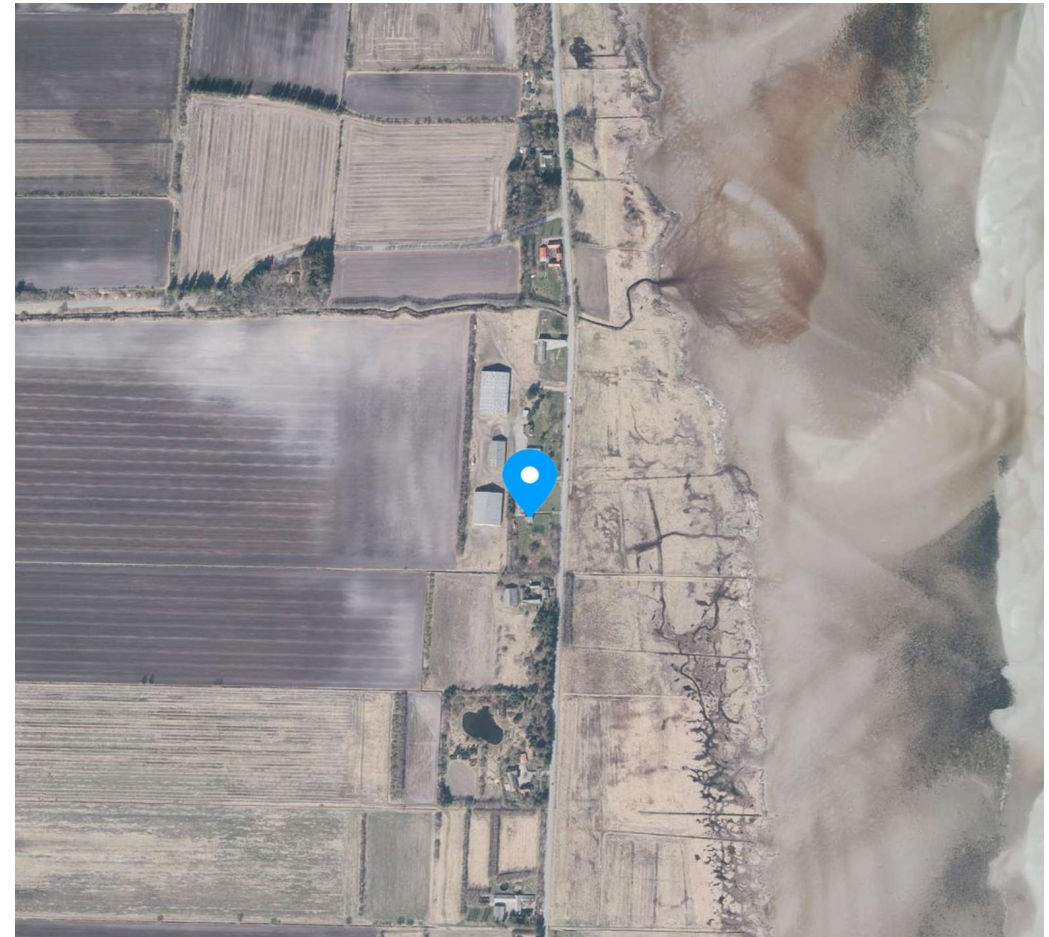




Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026

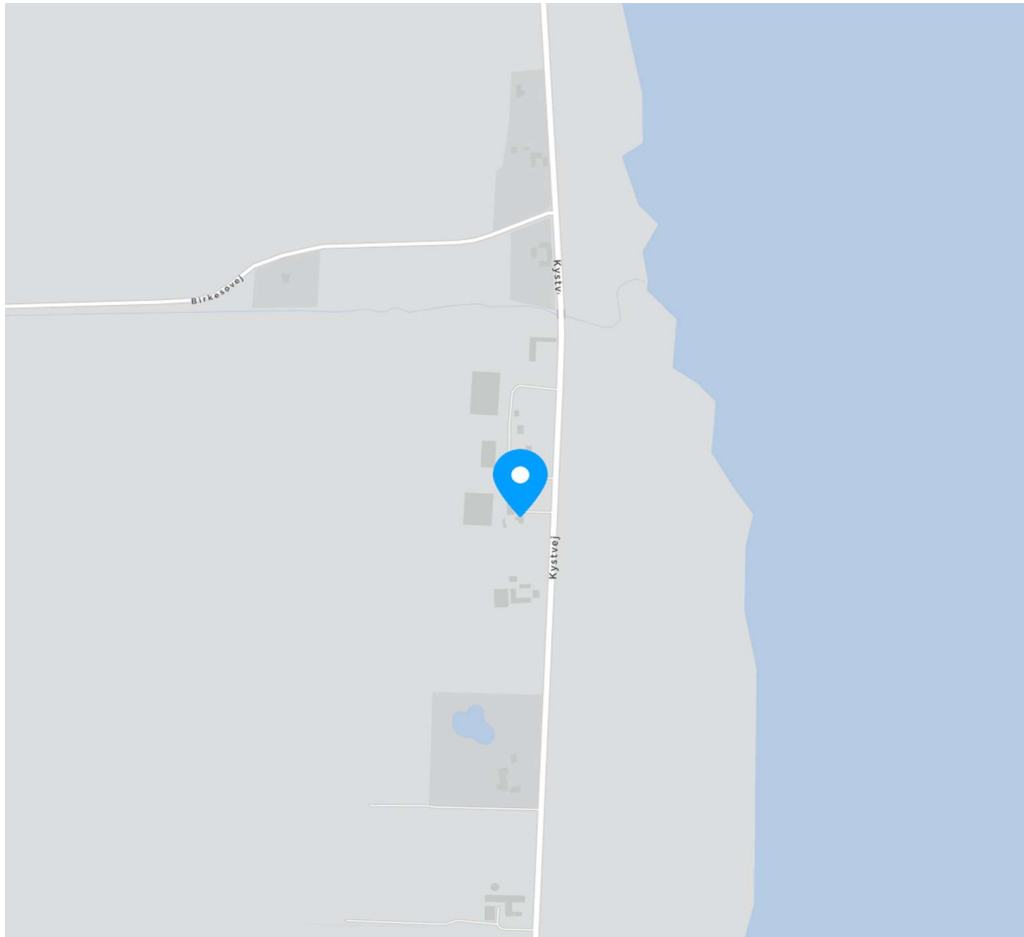




Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026





Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1cg Vildmosegård, Mou
BFE-nr.:	3322543
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1952/1990

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	801.000
Grundværdi:	345.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	640.800
Grundlag for grundskyld:	276.000

**Arealer\*\***

Grundareal:	9.312 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	123 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	9 m <sup>2</sup>
Udhus:	328 m <sup>2</sup>
Udhus:	17 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: 05.08.1971 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 20.01.1975 - Dok om adgangs begrænsning mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Følgende haarde hvidevarer :, Opvaskemaskine (Scandomestic, 2020), Vaskemaskine (ELVITA, 2024), Ovn (Ukendt, Ukendt, Bør kasseres), Køle/fryseskab (Ukendt, ?, Bør kasseres)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026

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 : Topdanmark Årlig udgift kr 7.294 -

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler  
Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 1.100 Ltr

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Oliefyr årg 2008 - 1.200 ltr. overfladetank

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr årg 2008 - 1.200 ltr. overfladetank

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn årg 2010

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsoptstillingens 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 F



Adresse: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
 Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.268	Kontantpris	kr.	848.000
Grundskyld	kr.	2.042	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	3.350	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Bidragsbillet Rottebekæmpelse	kr.	363	I alt	kr.	861.450
Rensningsanlæg Aalborg Forsyning	kr.	1.950	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.		
Husforsikring	kr.	7.294			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.267			

**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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.707 md. / 56.479 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.764 md. / 45.169 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Kystvej 218, Dokkedal, 9280 Storvorde  
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 469-6206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 18.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 330.000

**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