

Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**882**
Kontant	**1.248.000**		
Udbetaling	**65.000**		
Ejerudgift	**776**		

Sagsnr. **469-6126**

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026



Velkommen til "Kildebækhøj#" udstykningen der er beliggende i sydlige del af Storvorde by, med flot udsigtspotentiale over østhimmerlands område mod Limfjorden og Kattegat.

Denne ubebyggede grund er, med sin relativt høje beliggenhed, et godt bud, hvis der skal være udsigt til både Limfjorden og syd/østover mod arealet ud mod havet. Grunden har et areal på 882 m2.

Kildebækhøj er beliggende med kort afstand til Aalborg - Kun ca 6 km, så man er hurtig inde i byen.

”Vil I have et spritnyt hus? Et hus, hvor I selv tager beslutning om udseende og indretning? Så byg det på denne grund i Kildebækhøj-udstykningen i Storvorde. Kildebækhøj er et skønt kuperet terræn med mange udsigtspunkter over Limfjorden og landskaberne ud mod Kattegat.

Storvorde og Sejlflod er velfungerende lokalsamfund. Tofthøjskolen ligger lige ved siden af Kildebækhøj, og der er trafiksikre stiforbindelser for børnene. Man kan melde sig ind i aktivt sports- og foreningsliv og benytte sig af et godt dagligvareudbud i lokalområdet. I vil få kort vej til de mange uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser i det østlige Aalborg, herunder supersygehuset. Bus 14 betjener Storvorde med en fin frekvens. Kildebækhøj er et sted for et fremtidig bekvemt dagligliv for familiemedlemmer med forskelligt behov i velfungerende omgivelser.

En aktiv grundejerforening og beboersamarbejdet har fuldt tryk på med at udvikle Kildebækhøj til et område med høj gensalgs)værdi og flot boligkvalitet.

Omkring Storvorde er der masser af oplevelser til de naturinteresserede. Limfjordsysten, Lille Vildmose og Høstemarkskoven og Lundby Bakker ligger nærmest i baghaven, og her er gode mål for udflugter og friluftsliv.”

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026







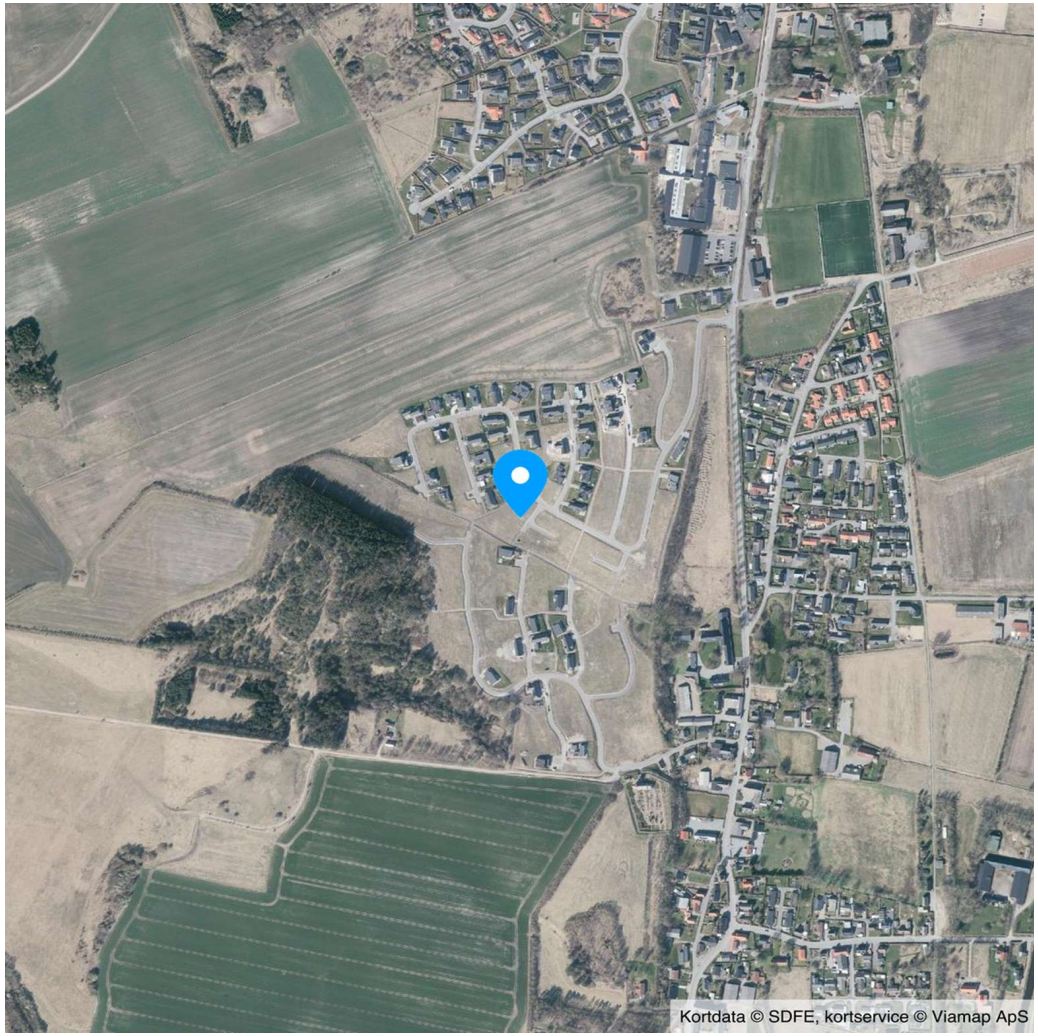
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Må benyttes til:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2021
Kommune:	Aalborg	Grundværdi:	400.000
Matr.nr.:	10da Sejlflod By, Sejlflod		
BFE-nr.:	100277428	Grundlag for grundskyld:	320.000
Parcel nr.:			
Zonestatus:	Byzone	**Arealer**	
Vej:	Offentlig vej	Grundareal udgør:	882 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Vedtægter for Grundejerforeningen Tofthøjen, Storvorde

Planer
Kommuneplan 8.1.B2 - Tofthøjbakken
Lokalplan 8-1-103 - Boliger, Vest for Tofthøjvej, Storvorde

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Excl.

Kontantprisen er incl. tilslutning til Vand og Kloak.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	2.368
Renovation	kr.	600
Grundejerforening	kr.	1.600
Andre offentlige afgifter	kr.	500
Ejendomsbidrag anslået	kr.	4.250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.318

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.248.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
I alt	kr.	1.257.350

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.403 md. / 88.839 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.814 md. / 69.772 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 776

Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Tofthøjen v Formand Martin Jensen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 - lystejendomme.
- 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