



Kildebækhøj 9, Sejlflod, 9280 Storvorde

Ejd. type
Kontant
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
1.500.000
75.000
765

Grund m²

877

Sagsnr. **469-469-6360**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kildebækhøj 9, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

Dato: 13.08.2026



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, med **panoramaudsigt fra højtbeliggende punkt over Østhimmerland, ud mod Limfjorden og Kattegat**, et godt bud, hvis man værdsætter flot udsigt. Grunden har et areal på 877 m²

Kildebækhøj er beliggende med kort afstand til Aalborg - Kun ca 6 km, så man er hurtigt 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-udstyknngen i Storvorde. Kildebækhøj er et skønt kuperet terræn med mange udsigtpunkter over Limfjorden og landskaberne ud mod Kattegat.

Storvorde og Sejlflod er velfungerende lokalsamfund. Toftøhøjskolen 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. Den offentlige transport 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 gensalgsværdi og flot boligkvalitet.

Omkring Storvorde er der masser af oplevelser til de naturinteresserede. Limfjordskysten, 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

Adresse: Kildebækhøj 9, Sejflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

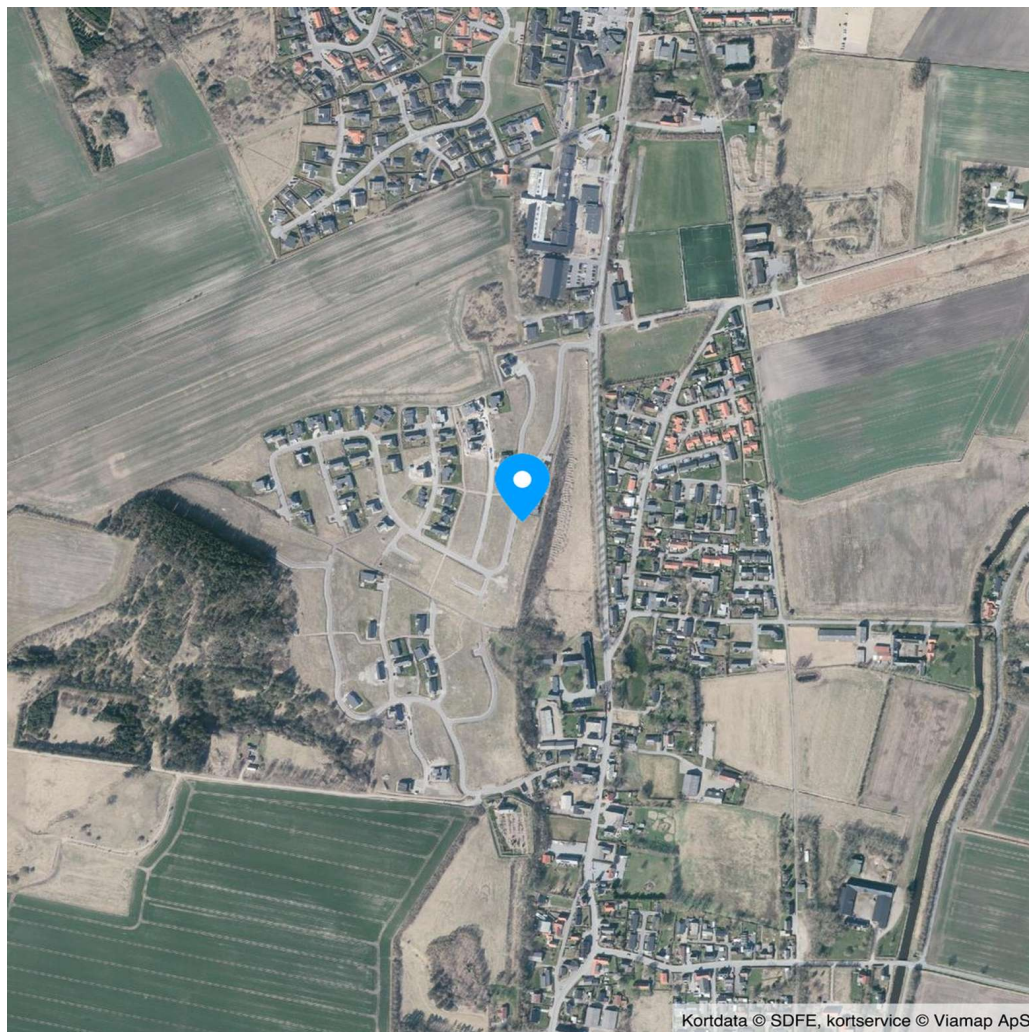
Dato: 13.08.2026



Adresse: Kildebækhøj 9, Sejflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

Dato: 13.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kildebækhøj 9, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vej:

Helårsbyggeri

Aalborg

10eg Sejlflod By, Sejlflod

100345088

Byzone

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Grundværdi:

Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør:

2022

554.000

443.200

877 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Vedtægter for Grundejerforeningen Toftthøjen, Storvorde

Servitut nr. 3 - Deklaration om bygningshøjder

Planer

Kommuneplan 8.1.B2 - Toftthøjbakken

Lokalplan 8-1-103 - Boliger, Vest for Toftthøjvej, Storvorde

Andre forhold af væsentlig betydning:

Adresse: Kildebækhøj 9, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

Dato: 13.08.2026

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:

Der tilkommer købesummen tilslutningsafgift til Vand , El og Kloak, ca kr 123.000 -

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Der tilkommer købesummen kr 122.000 i tilslutningsomkostninger

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.



Adresse: Kildebækhøj 9, Sejflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld	kr.	3.280	Kontantbehov ved køb		
Grundejerforening ansl.	kr.	1.800	Kontantpris	kr.	1.500.000
Ejendomsbidrag ansl.	kr.	4.100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
			I alt	kr.	1.510.850

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.

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 9.180

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.790 md. / 105.484 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.901 md. / 82.809 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: 09.07.2026

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: Kildebækhøj 9, Sejflod, 9280 Storvorde
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.500.000

Sagsnr.: 469-469-6360
Ejerudgift/md.: kr. 765

Dato: 13.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Toftthøjen v Formand Martin Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.
- Skovejeendomme.
- 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