

REAL



Kildebækvej 37, Sejlflod, 9280 Storvorde

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m ²	982
Kontant	1.298.000		
Ejerudgift	797		

Sagsnr. **469-5841**

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 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; ">Kildebækhøj udstykningen der er beliggende i sydlige del af Storvorde by, med flot udsigtspotentiale over østhimmerlands område mod Limfjorden og Kattegat.</div><div align="left" style="min-height: 10pt; ">Denne ubebyggede grund er, med sin høje beliggenhed, et godt bud, hvis der skal være udsigt til Østhimmerlands vidder med Lille Vildmose, Muldbjerge ud over Kattegat. Grunden har et areal på 982 m2 og dermed en af de største grunde i udstykningen.</div>Kontantprisen er incl. tilslutningsafgifter for EI, Vand og Kloak. Udgør ca kr 116.000 -

(NB. Anden ejendom kan evt. indgå !)

<div align="left" style="min-height: 10pt; ">Såfremt du er naturinteressert og friluftsmenneske, er en bolig i Storvorde et godt bud på det alsidige i kort afstand til storbyen, tillige med kort afstand til mangfoldigheden i f.eks Lille Vildmose, en af de første naturparker i Danmark med en flot fauna og alsidigt dyreliv .</div><div align="left" style="min-height: 10pt; ">Lille Vildmose består af Høstemark skov , og syd for dette hegnede område, findes tidligere tørvegravningsområde, der nu ligger hen i natur og dyrereservat. Pt. er Danmarks første, og eneste, Elgresvat blev etableret i 2016 i et 21 km2 stort hegn. Masser af skønne naturoplevelser venter. Lille Vildmose Centret er beliggende i sydenden af mosen, og centret formidler de igangværende aktiviteter, samt mosens historie etc. Syd for førnævnte ligger det endnu større naturområde Tofte Skov. Masser af skøn natur.</div> Alt dette i en afstand af kun ca 8 km i fugleflugt fra udstykningen !

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101"

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.

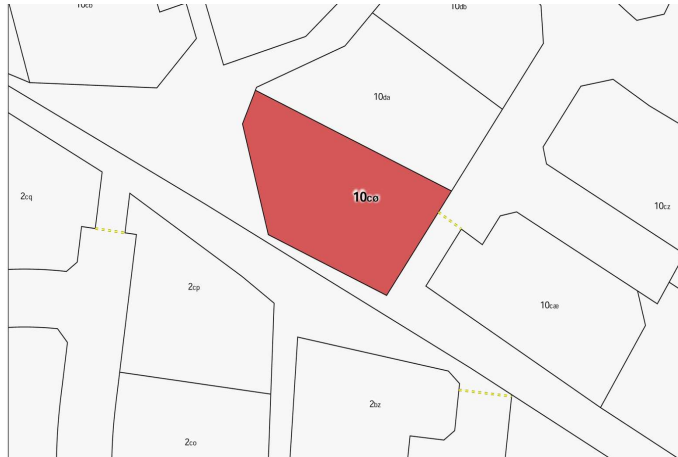
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen

Adresse: Kildebækvej 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026

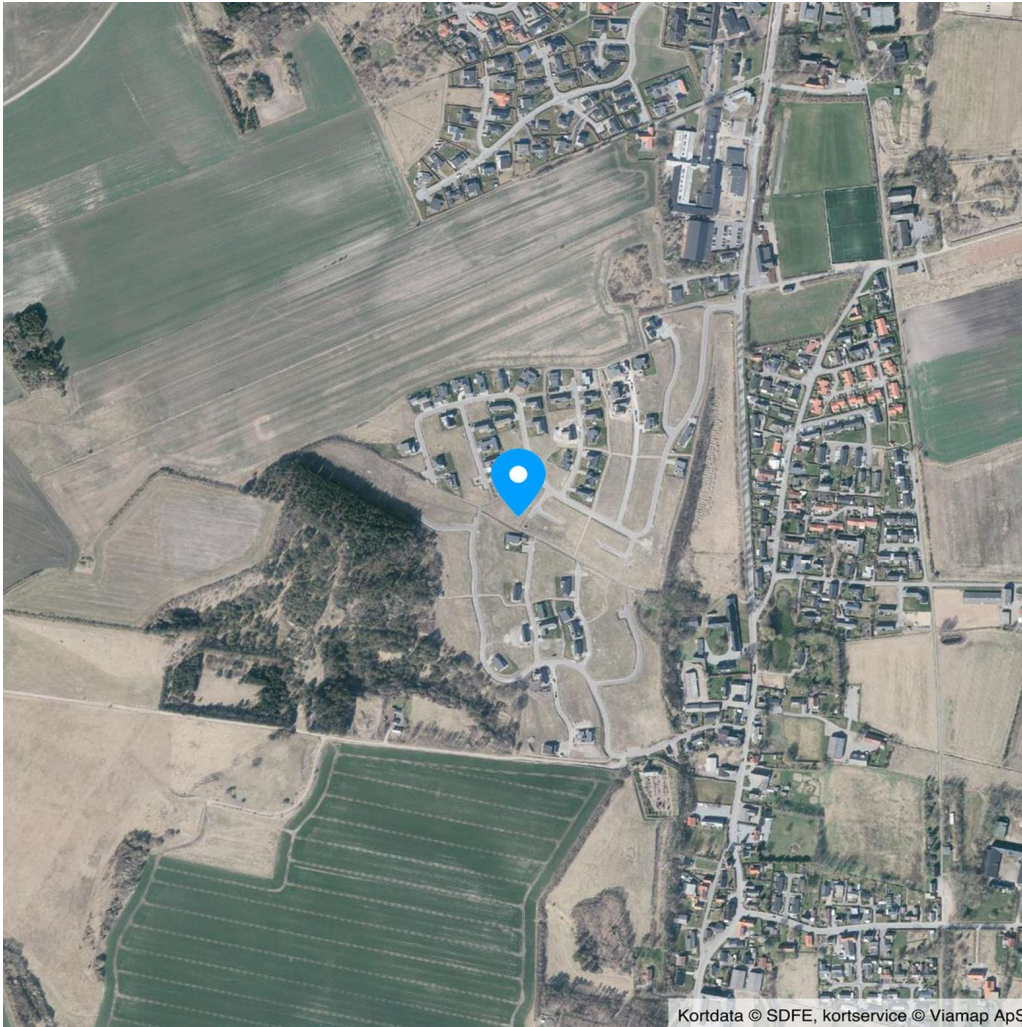




Adresse: Kildebækhøj 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kildebækhøj 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus:
Vand:
Vej:
Kloak:

Helårsgrund
Aalborg
10cø Sejlflod By, Sejlflod
100277427
Byzone
Ingen vandforsyning
Offentlig vej
Intet afløb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2021
Grundværdi: 400.000
Grundlag for grundskyld: 320.000

Arealer

Grundareal udgør: 982 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Vedtægter for Grundejerforeningen Toftthøjen, Storvorde

Planer

Kommuneplan 8.1.B2 - Toftthøjbakken
Lokalplan 8-1-103 - Boliger, Vest for Toftthøjvej, Storvorde

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Kildebækhøj 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026

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: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Excl.

Kontantprisen er incl. tilslutning til El - 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 salgsoptillingen.



Adresse: Kildebækhøj 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	2.368	Kontantpris	kr.	1.298.000
Renovation	kr.	600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Antenneforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.307.650
Grundejerforening	kr.	1.600	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.		
Andre offentlige afgifter	kr.	1.000			
Rensningsanlæg	kr.	1.000			
Andet div.	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.568	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 7.607 md. / 91.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.972 md. / 71.658 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Kildebækhøj 37, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.298.000

Sagsnr.: 469-5841
Ejerudgift/md.: kr. 797

Dato: 26.04.2026

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:

Grundejerforening

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.
- 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