

REAL



Kildebækhøj 74, Storvorde, 9280 Storvorde

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	903
Kontantpris	1.395.000		
Udbetaling	70.000		
Ejerudgift	979		

Sagsnr. **469-6127**

RealMæglerne Hans Cortsen

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

Adresse: Kildebækhøj 74, Storvorde, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 469-6127
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 15.11.2025



Beskrivelse:

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 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 903 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-udstyknngen i Storvorde. Kildebækhøj er et skønt kuperet terræn med mange udsigtspunkter over Limfjorden og landskaberne ud mod Kattegat.

Storvorde og Sejflod 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. Limfjordskysten, Lille Vildmose og Høstemarkskoven og Lundby Bakker ligger nærmest i baghaven, og her er gode mål for udflugter og friluftsliv."

Kloak - og vandtilslutning er betalt.

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.

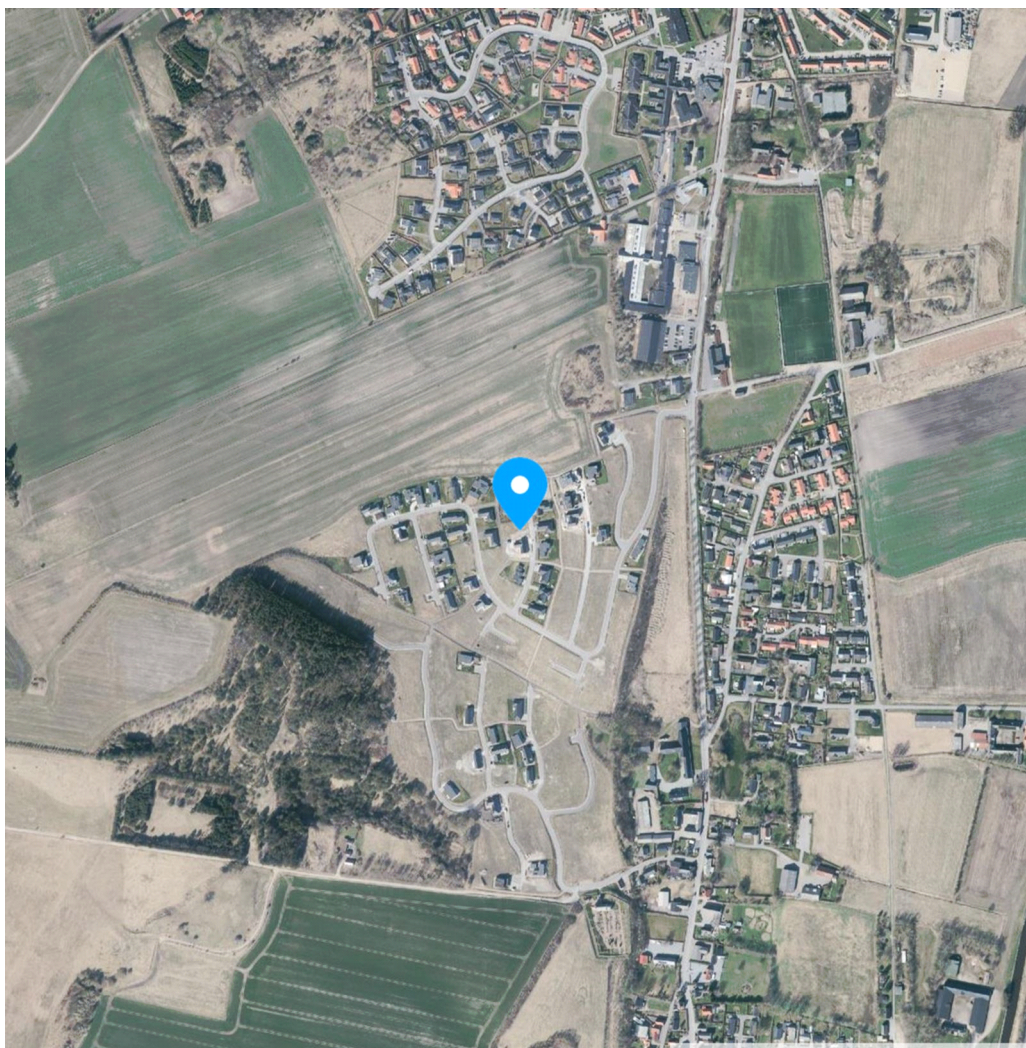
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hans Cortsen

Adresse: Kildebækhøj 74, Storvorde, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 469-6127
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 15.11.2025





Adresse: Kildebækhøj 74, Storvorde, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 469-6127
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 15.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Helårsgrund
Helårsbebyggelse
Aalborg
10 co Sejlflod By, Sejlflod
100277415

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Grundværdi: 587.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 903 m²
Byzone
Offentlig
Offentlig

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.06.1978 lbnr. 931113-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AP-A_472
Nr. 2 lyst d. 02.05.1985 lbnr. 931114-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_E-A_226
Nr. 1 lyst d. 23.06.1978 lbnr. 931113-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AP-A_472
Nr. 2 lyst d. 02.05.1985 lbnr. 931114-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_E-A_226
Nr. 1 lyst d. 07.03.2019 lbnr. 1010553275 Filnavn:
ff35ed29-c23a-49da-8cd1-101ec5b2bfe2
Nr. 2 lyst d. 27.09.2019 lbnr. 1011201445 Filnavn:
e560fecdd-743c-4841-97e2-5e044f56dd4b
Nr. 1 lyst d. 07.03.2019 lbnr. 1010553275 Filnavn:
ff35ed29-c23a-49da-8cd1-101ec5b2bfe2
Nr. 2 lyst d. 27.09.2019 lbnr. 1011201445 Filnavn:
e560fecdd-743c-4841-97e2-5e044f56dd4b
Nr. 1 lyst d. 27.09.2019 lbnr. 1011201445 Filnavn:
e560fecdd-743c-4841-97e2-5e044f56dd4b
Nr. 1 lyst d. 27.09.2019 lbnr. 1011201445 Filnavn:
e560fecdd-743c-4841-97e2-5e044f56dd4b

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Kildebækhøj 74, Storvorde, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 469-6127
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 15.11.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

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

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
Incl. i kontantpris

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
.Incl. i kontantpris

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Ej inkluderet

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: Kildebækshøj 74, Storvorde, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 469-6127
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 15.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.950	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundejerforening	kr.	1.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Andre offentlige udgifter	kr.	1.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	5.000
Ejendomsbidrag anslået	kr.	4.200	I alt	kr.	1.410.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
			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		11.750			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.136 md./ 97.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.411 md./ 76.929 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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 74, Storvorde, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 469-6127
Ejerudgift/md.: kr. 979

Dato: 15.11.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Toftøjen v Formand Martin Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Kontantbehov ved køb:

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.

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.