



REAL

Kildebækhøj 39, Sejlflod, 9280 Storvorde

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	882
Kontantpris	1.248.000		
Udbetaling	65.000		
Ejerudgift	850		

Sagsnr. **469-6126**

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

Sagsnr.: 469-6126
 Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026



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 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-udstyknngen 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. 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 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026

Såfremt du er naturinteresseret 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 .
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.
Alt dette i en afstand af kun ca 8 km i fugleflugt fra udstykningen !

Gå ind på nedenstående link, der åbner Lille Vildmosecentrets hjemmeside, med et væld af informationer om vildmosen, dens historie samt områdets tilbud iøvrigt.

= "<http://www.lillevildmose.dk/>"

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

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

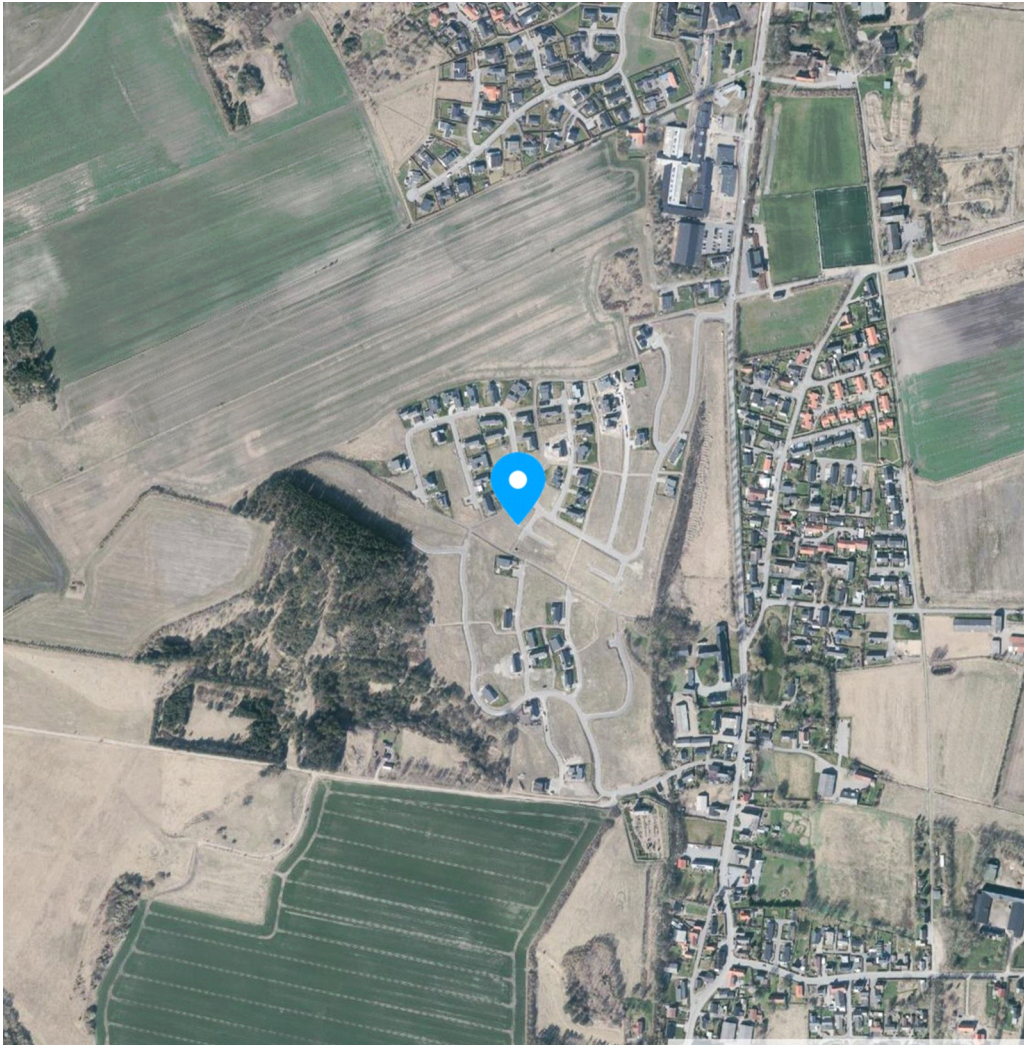
Dato: 31.01.2026



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

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026





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

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Helårsbebyggelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 10 da Sejlflod By, Sejlflod
BFE-nr.: 100277428
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig (Tilsluttet)

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør: 882 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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
Nr. 1 lyst d. 27.09.2019 lbnr. 1011201445 Filnavn: e560fecdd-743c-4841-97e2-5e044f56dd4b

Andre forhold af væsentlig betydning:



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

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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

Jordbundsundersøgelse

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

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Excl.

Antenne: 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 salgsoptillingen.



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

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	3.250	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.248.000
Renovation	kr.	600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Grundejerforening	kr.	1.600	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	14.865
Andre offentlige udgifter	kr.	500	I alt	kr.	1.272.215
Ejendomsbidrag anslået	kr.	4.250			
			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		10.200			

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 7.333 md./ 87.992 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.821 md./ 69.847 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: 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 39, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.248.000

Sagsnr.: 469-6126
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 31.01.2026

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:

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: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.