



REAL

Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.641	Grund m2	8.224
Byggear/ombygget	1966/2008	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6163**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

Salgsopstilling

RealMæglerne Hans Cortsen

CVR-nr. 46699157

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup

Tlf. 98311577 / 9575@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/cortsen

REAL

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: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne, renoverede og alsidige ejendom, der er beliggende med skøn udsigt til Kattegats blå vandspejl. Ejendommen er beliggende ud til Kattegats kyst med ca 20 minutters kørsel til Aalborg. Ejendommen fremstår med pudset, malet facade , samt tagdækning i teglstensprofilerede stålplader.

Af elementer der kan fremhæves :

- Grundareal 8.224 m² - Plads til f.eks en hest.
- Boligareal 170 m² fordelt over 2 plan.
- 103 m² udhus / garage med pillefyrinstallation.
- 48 m² dobbelt Carport opført 2003
- 108 m² fritliggende stald årg 2003 til mindre husdyrhold
- Panoramaudsigt til Kattegat.

Velkommen indenfor til boligen:

Flot Hall med trappe til 1. sal., derfra adgang til skøn , rummelig og lys stue med udgang til overdækket terrasse mod syd. Fra denne stue er adgang til værelse mod nord. Desuden videre adgang til rummelig spisestue hvor der er installeret brændeovn. (Brændeovn er produceret før 2003 og skal udskiftes jvf gældende lov.)Godt , rummeligt lyst og præsenteret køkken, med spiseafdeling. Fra køkkenet er passage til bryggers med bryggersbord og vaskesøjle. Fra entreen er desuden adgang til gæstetoilet.

Fra Hall'en er adgang via kvart svingstrappe til 1. sal , med stort repos og godt lysindfald. Fra repos er storslået udsigt til Kattegat. På 1. sal findes 2 store værelser, hvoraf eet er med udgang til sydvendt svelegang. I dette værelse er der stort walk in , med skydedøre Husets store badeværelse findes på 1. sal. dette fremtræder i fin stand, lyst og indbydende.

Mod syd findes der flisebelagt terrasse i forbindelse med plænen der omkranser boligen.

Fortsættes.....

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: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026

Villaen opvarmes via Pille stokerfyr der er installeret i udhuset. Desuden er installeret brændeovn i spise-stuen.
Vandforsyning fra Dokkedal Vandværk. Afløb til privat septictankanlæg.

Udhus 103 m2:
dette udhus indeholder, garage , fyrrum med stokerfyr, samt 2 depotrum.

Carport 48 m2.
Opført 2003 med plads til 2 biler etc.

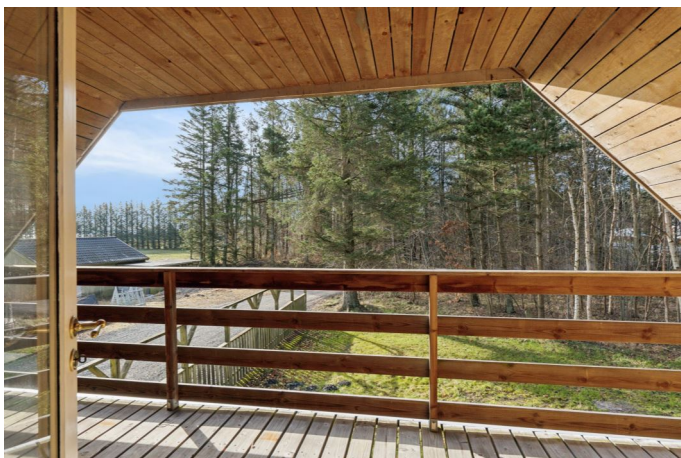
Staldbygning 108 m2 :
Opført 2003 og med mulighed for at holde mindre husdyrhold.

Kystvej 85 giver mulighed for mange rekreative gøremål, da den store grund gør det muligt at have mange forskellige hobbyer. Fra ejendommen er uhindret udsigt til Kattegat.

Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026

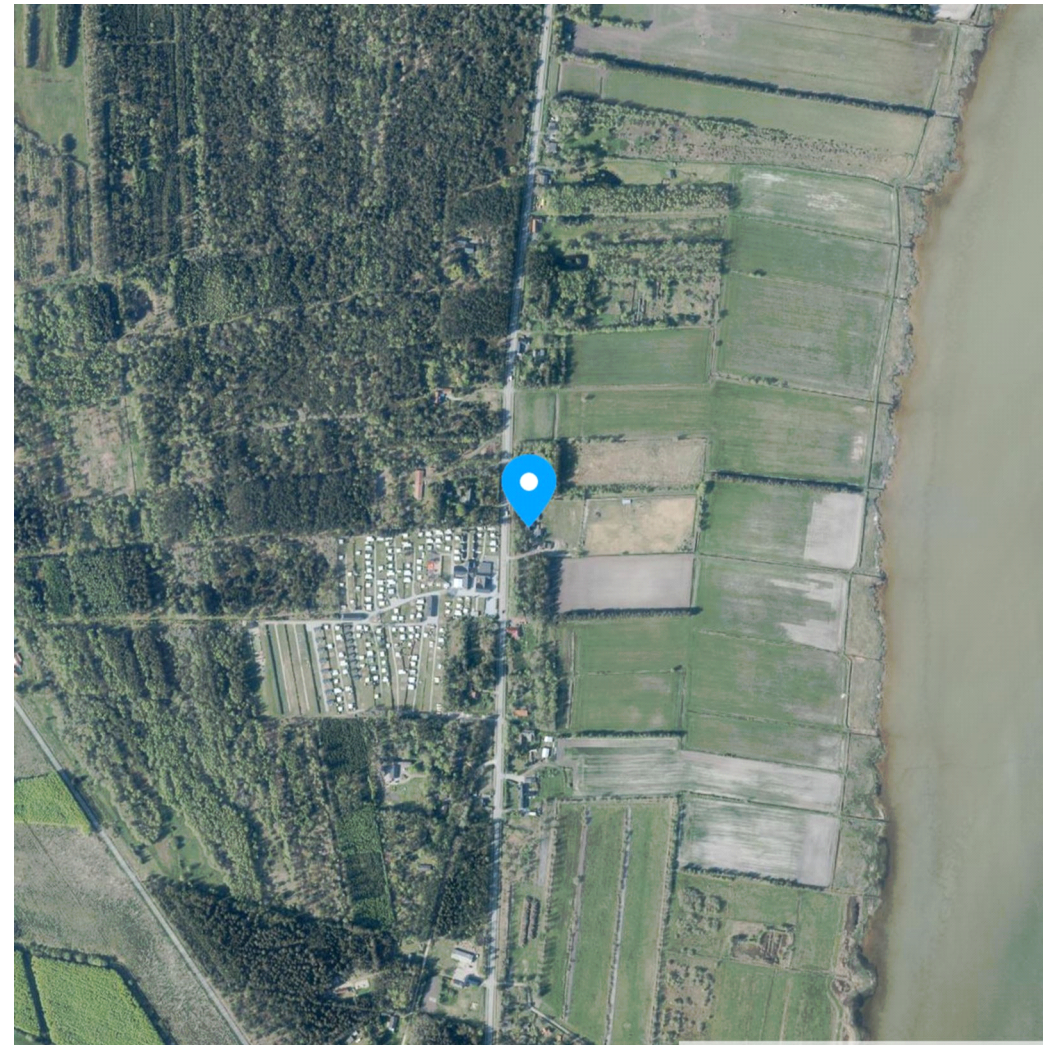


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026





Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 af Dokkedal By, Mou
BFE-nr.:	3319534
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Dokkedal vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Pille stokerfyr
Opført/ombygget år:	1966/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	949.000 kr.
Grundværdi:	329.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	759.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	263.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	8.224 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	48 m ²
Udhus:	108 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935940-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe-
grænsning mv Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 2 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr.
1D Filnavn: 76_C-A_679

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur - Køleskab - Emhætte - Opvaskemaskine, Vaskemaskine og Tørretumbler. :

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Pille stokerfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne (Skal udskiftes pga alder)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	8.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.990		kr.	1.010.850
Skorstensfejning	kr.	850	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	225	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Tømningsafgift kloak	kr.	1.300	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

19.696

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.390 md./ 64.682 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.359 md./ 52.313 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: Kystvej 85, Dokkedal, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 469-6163
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

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:

Ingen

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.: 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.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : Codan forsikring

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Stikledninger, skjulte rør og kabler

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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.