



REAL

Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	243
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	780
Ejerudgift	2.099	Grund ha	2,5000
Byggear	1877	Energimærke	B

Sagsnr. **47424117**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Vigen 40, Sejflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Vigen 40 i Storvorde, hvor denne unikke landbrugsejendom med et grundareal på hele 2,5 hektar venter på nye ejere. Ejendommen byder på et smukt moderniseret stuehus samt flere rummelige driftsbygninger, der åbner op for mange muligheder inden for både hobby- og erhvervslandbrug.

Stuehuset har et boligareal på 243 kvadratmeter fordelt på to etager. Stueplanet på 162 kvadratmeter indeholder fire værelser, en stor lys stue, et moderne køkken, badeværelse og toilet samt et praktisk bryggers. Førstesalen, der udgør 81 kvadratmeter, rummer yderligere tre værelser. Den omfattende modernisering af dele af stuehuset sikrer en høj boligkomfort med en lys og indbydende atmosfære, der straks føles som hjem.

Til ejendommen hører flere driftsbygninger med, der kan anvendes til forskellige formål. Der er to stalde med henholdsvis 180 og 250 kvadratmeter, en lade til foder på 210 kvadratmeter samt et maskinhus på 140 kvadratmeter. Disse bygninger giver masser af muligheder for dyrehold, opbevaring af landbrugsmaskiner og andre landbrugsaktiviteter.

Udendørsarealerne er store og giver rigelig plads til både landbrugsaktiviteter og kreative formål. Her er plads til alt fra dyrehold og dyrkning til store legepladser og køkkenhaver.

Denne ejendom er ideel for dem, der drømmer om at bo i naturskønne omgivelser med masser af plads til både bolig og aktiviteter. Med den flotte modernisering af stuehuset og de store driftsbygninger er der mulighed for at skabe en drømmetilværelse på landet.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning af denne enestående landbrugsejendom på Vigen 40!

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: Christian Andersen

Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025



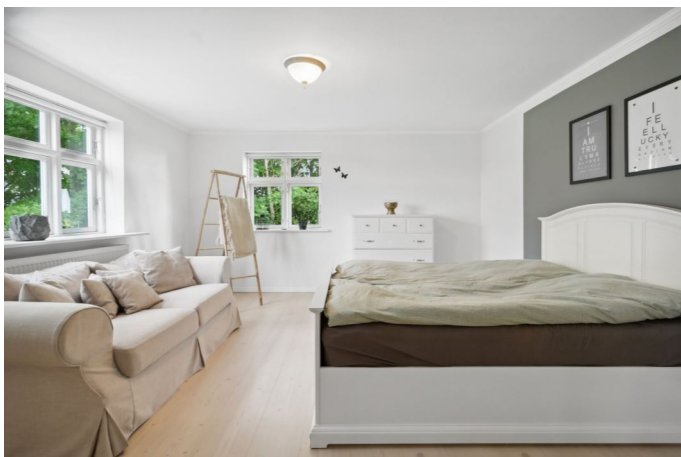
Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025



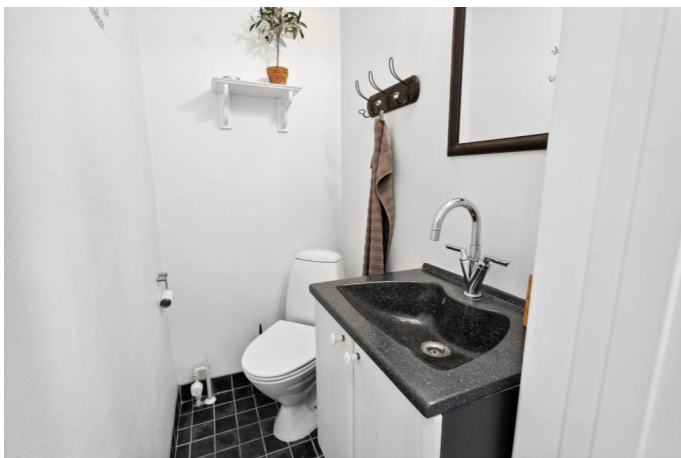
Værelse



Værelse



Bryggers



Toilet



Repos



Værelse på 1. salen

Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025



Værelse på 1. salen



Værelse på 1. salen



Terrasse



Haven



Ejendommen

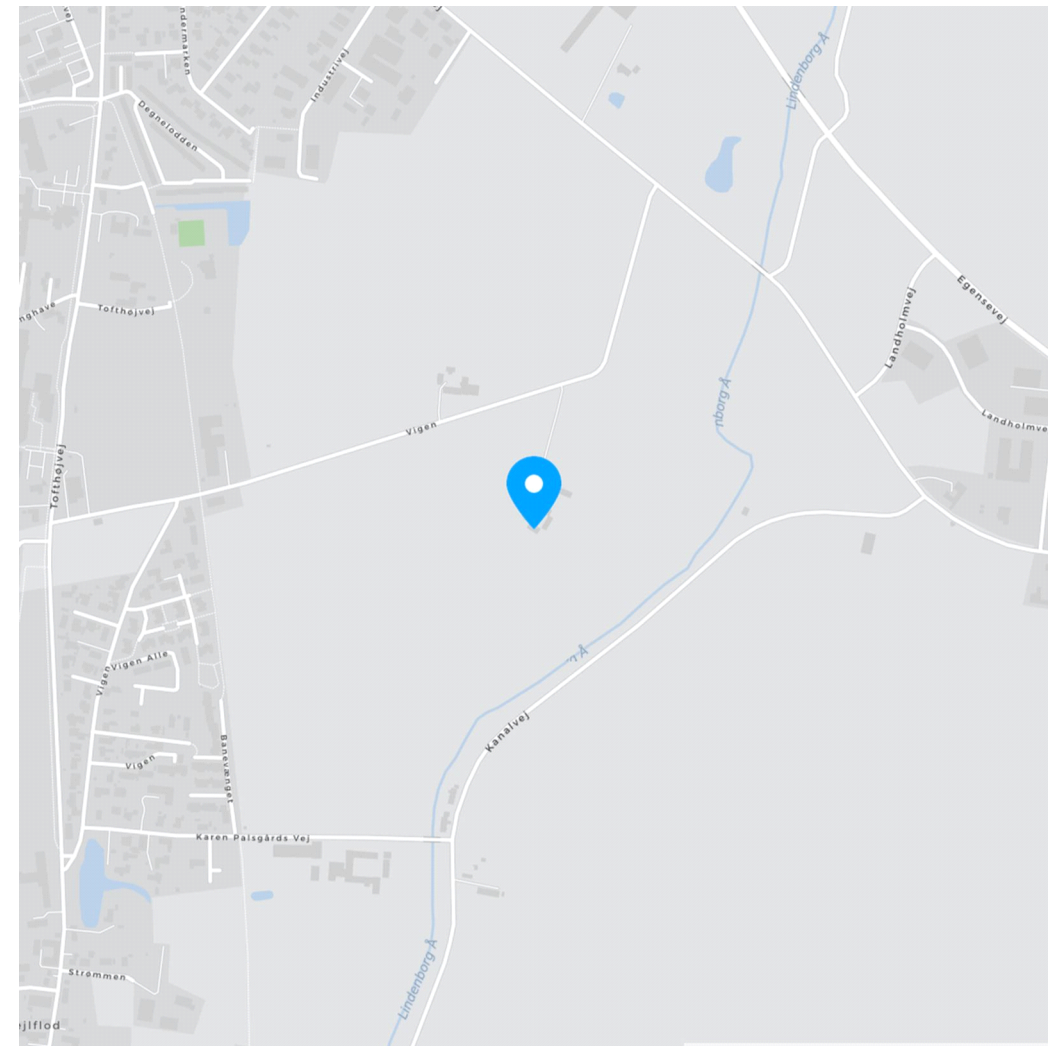


Ejendommen

Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025



Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

23 a Sejlflod By, Sejlflod

Arealer i alt

Areal

2,5000 ha

2,5000 ha

Heraf vej

510 m²

510 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Vigen 40

Nr. 3 Vigen 40

Nr. 4 Vigen 40

Nr. 5 Vigen 40

Bygningsareal i alt

Areal

180 m²

210 m²

140 m²

250 m²

780 m²

Heraf boligareal

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der har tidligere været forekomster af flyvehavre.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger følgende maskiner og driftsinventar:

Besætning og beholdninger

Der medfølger ingen besætning

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Der henvises til ejendomsdata rapport

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: Der henvises til ejendomsdata rapport

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ingen udlejede bygninger

Om udlejning af jagtret oplyses, at Jagtretten er ikke udlejet eller findes ikke.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Fiskeretten er ikke udlejet

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der foreligger ingen forpagtningsaftaler

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	23 a Sejlflod By, Sejlflod
BFE-nr.:	10235631
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Privat
Kloak:	Ingen udledning
Varmeinstallation:	Centralvarmeanlæg kedel til olie og brænde
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	9.450.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.866.800 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	765.040 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	950.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	2,5000 ha
- heraf vej	510 m ²
Boligareal i alt:	243 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	81 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Driftsbygninger m.v.:	780 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Wasco) Tørretumbler (Wasco).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarmeanlæg kedel til olie og brænde
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.902	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld bolig	kr.	9.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	8.974	I alt	kr.	3.014.850
Renovation	kr.	2.082			
Skorstensfejning	kr.	580			
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		25.187			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.220 md./ 194.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.966 md./ 155.591 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: 28.08.2025
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: Vigen 40, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47424117
Ejerudgift/md.: kr. 2.099

Dato: 29.08.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn på planen: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Specialarbejderskole (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Sejlflod Banesti (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Industrivej (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Lokalplaner:

Navn på planen: Erhvervsområde ved Industrivej (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1228240_1472548529647.pdf

Navn på planen: Erhvervsområde ved Industrivej (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1227758_1472548612303.pdf

Navn på planen: Lokalplan for Sejlflod by (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264072_1472548226146.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.03.1879 lbnr. 945553-76 Tillægstekst Dok om vej mv, vedligeholdelsen og levering af 30 lispund hø, Vedr 10AS SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN - Filnavn: 76_C-A_96
Nr. 2 lyst d. 15.11.1924 lbnr. 945555-76 Tillægstekst Dok om at en gammel Åbild ikke må fældes, Vedr 23A
Nr. 3 lyst d. 16.07.1992 lbnr. 945560-76 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 15E,11E,25E,12D Filnavn: 76_K-A_93
Nr. 4 lyst d. 30.03.1999 lbnr. 30433-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 10 m, 40 AÆ, 10 AY, 10 AZ Filnavn: 76_F-A_60
Nr. 5 lyst d. 31.10.2007 lbnr. 79577-76 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv iht lov Filnavn: 76_F-A_696
Nr. 6 lyst d. 11.11.2015 lbnr. 1006861661 Filnavn: aa0110e7-4730-45d4-a5ed-92ddafac1b7c
Nr. 7 lyst d. 12.08.2020 lbnr. 1012127494 Filnavn: 1b8a5366-2dbb-490e-abf6-e9f052e27f68

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom