

Elkærvej 121, 9381 Sulsted

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**119**
Kontant	**2.795.000**	Andre bygninger	**322**
Ejerudgift	**1.338**	Grund ha	**4,9104**
Byggeår	**1968**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **470TK0187**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026



OMRÅDET

Boligen er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser mellem Sulsted og Nørhalne, hvor I får masser af luft omkring jer, samtidig med at Aalborg kan nås på kort tid. Området byder på skøn natur, gode muligheder for friluftsliv og et aktivt lokalsamfund, mens indkøb, skole og daginstitution findes i nærområdet.

EJENDOMMEN

Ejendommen fremstår i særdeles god stand og er et oplagt valg for jer, der ønsker en overskuelig landejendom uden at skulle bruge tid og penge på større renoveringsprojekter. Hovedhuset er gennemgribende moderniseret i nyere tid og fremstår flot, velholdt og indflytningsklart. Senest er taget udskiftet i 2024, hvilket understreger den høje vedligeholdelsesstandard.

De tilhørende udbygninger fremstår ligeledes i god stand og giver mange anvendelsesmuligheder, hvad enten drømmen er hestehold, værksted, opbevaring eller hobbyaktiviteter. Til ejendommen hører et regulært og meget overkommeligt og attraktivt jordtilliggende, som i dag er bortforpagtet på en etårig aftale.

INDRETNINGEN

Boligen byder på en lys og indbydende indretning, hvor familiens naturlige samlingspunkt uden tvivl bliver det skønne køkkenalrum. Her er god plads til både hverdag og gæster, ligesom der er direkte forbindelse til den store opholdsstue, som skaber et åbent og sammenhængende opholdsmiljø. Fra stuen er der udgang til en dejlig udestue, som forlænger sæsonen og giver et skønt ekstra opholdsrum med udsigt marker og natur. Derudover rummer boligen tre gode og regulære værelser samt et flot badeværelse med god plads og et moderne udtryk.

Samlet set er der tale om en særdeles velholdt landejendom, hvor den nye ejer kan fokusere på at nyde omgivelserne frem for at bekymre sig om større vedligeholdelsesarbejder. En attraktiv mulighed for familien eller parret, som ønsker landlig idyl med kort afstand til Aalborg.

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: Tue Klinggaard

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026



Stue



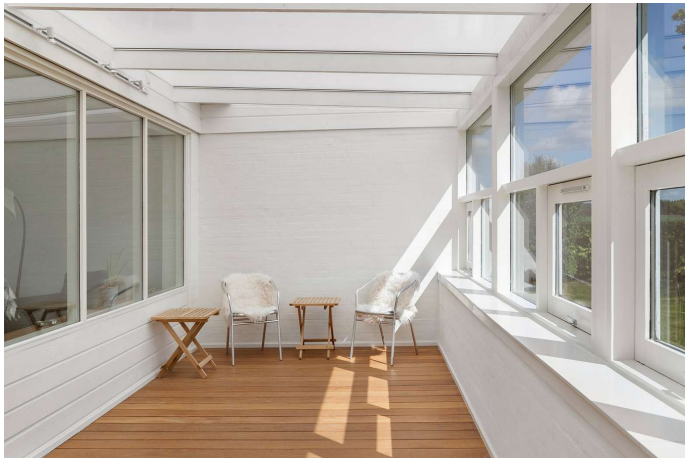
Stue



Stue



udestue



udestue



udestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026



Stue



køkken



Køkken



køkken



badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026



Soveværelse



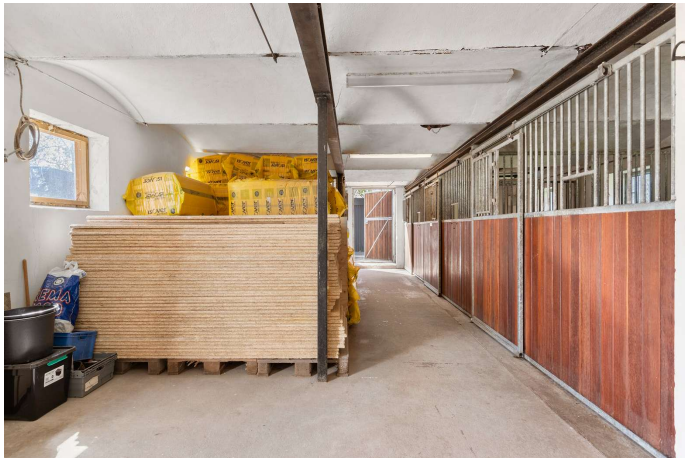
Soveværelse



værelse



Bryggers



hestebokse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026



Facade



Have



Facade



Facade



Facade



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

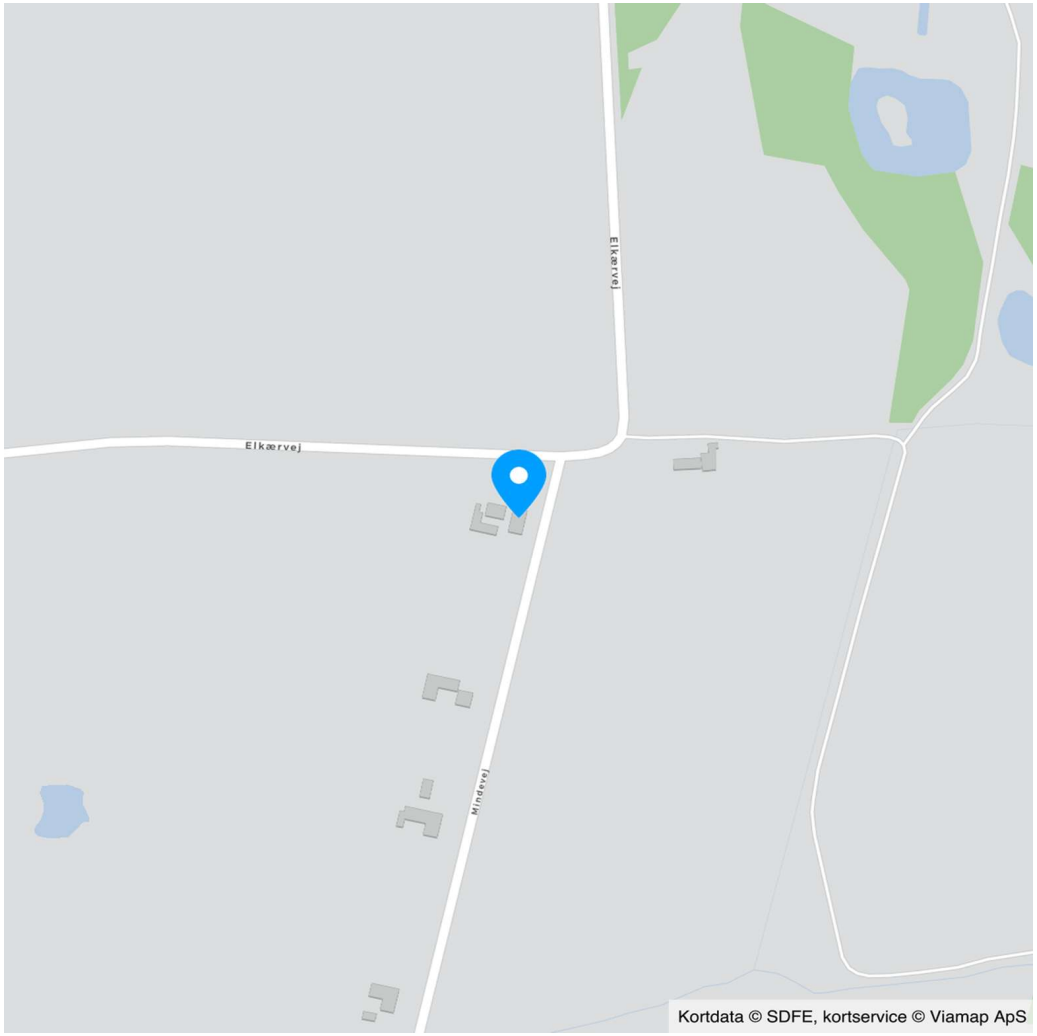
Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Landbrugsejendom
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3r Sulsted By, Sulsted
BFE-nr.:	1413943
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.001.000
Grundværdi bolig:	4.956
Grundværdi produktionsjord:	109.156
Grundværdi øvrig jord:	0
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.800
Grundlag for grundskyld bolig:	3.965
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	87.324
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	4,9104 ha
Boligareal i alt:	119 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	269 m^2
Udhus:	53 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

, (Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger i handelen.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.05.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4N, 3R
- Nr. 2: 15.06.1966 - Dok om oversigt mv, Vedr 4N, 3R -
- Nr. 3: 14.02.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 3R
- Nr. 4: 31.01.2022 - Deklaration om kloakledninger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

VARMEPUMPE:
Med i prisen tilbyder sælger at der forinden overtagelse nedtages oliefyr / afblændes olietank og installeres luft til vand varmepumpe. Forholdet kan også reguleres i købesummen, hvis en køber selv vil stå for det.

Varmeudgift er sat til dette samt energimærke anslået

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anslået ud fra energimærke og aftale med sælger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084
Grundskyld - Boligdel	kr.	29
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	675
Husforsikring	kr.	7.609
Nordværk - Renovation - 240 liter hver 2. uge	kr.	3.659
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.056

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
I alt	kr.	2.813.650

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.

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.709 md. / 188.503 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.569 md. / 150.823 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Elkærvej 121, 9381 Sulsted
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0187
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.621.300
Nr. 6: hovedstol kr. 288.000
Nr. 7: hovedstol kr. 58.700

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
3r - Sulsted By, Sulsted	4,9104 ha	0 m²
Areal i alt	4,9104 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Elkærvej 121 - Stuehus til landbrugsejendom	1968	119 m²	119 m²
Nr. 2 - Elkærvej 121 - Stald til svin	1925	190 m²	
Nr. 3 - Elkærvej 121 - Maskinhus, garage mv.	1975	79 m²	
Nr. 4 - Elkærvej 121 - Udhus	1000	53 m²	
Bygningsareal i alt		441 m²	119 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Thisted Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Elkærvej 121 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Elkærvej 121 - Stald til svin	
Nr. 3 - Elkærvej 121 - Maskinhus, garage mv.	

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: 1-årig aftale

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

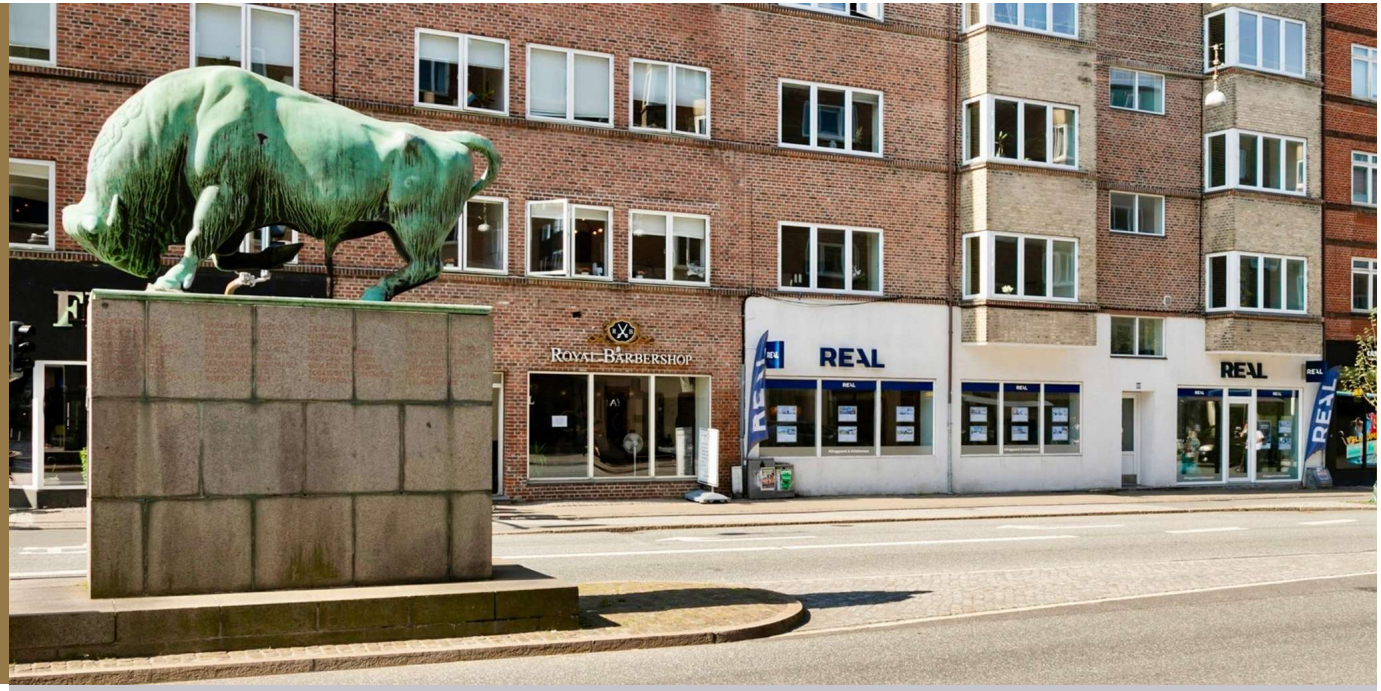
Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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