

Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**1.106**
Kontant	**1.595.000**		
Udbetaling	**80.000**		
Ejerudgift	**313**		

Sagsnr. **470TK0258**

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: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026



OMRÅDET:

Sejlflodgårdsvej 80 indtager ganske enkelt udstykningens mest attraktive placering. Her ligger I på den allerhøjest beliggende grund i hele udstykningen, hævet over de omkringliggende ejendomme og med en panoramaudsigt, der strækker sig hen over naboernes tagrygge og videre ud over landskabet og Limfjorden. Alt dette får I samtidig kun kort afstand fra Storvorde, hvor hverdagen fungerer med gode indkøbsmuligheder, et stærkt foreningsliv, et bredt udvalg af sportsaktiviteter og et moderne sundhedshus.

GRUNDEN:

Når man køber en byggegrund, kan man selv bestemme rigtig meget. Arkitekturen. Materialerne. Indretningen. Størrelsen.Men beliggenheden kan man ikke ændre. Og det er netop derfor, Sejlflodgårdsvej 80 skiller sig ud. Det er ikke bare endnu en ledig grund i udstykningen. Det er den øverste grund – med den bedste placering og den mest markante udsigt. Højden betyder, at I får et udsyn, som de øvrige grunde ganske enkelt ikke kan kopiere, og her ligger et helt særligt potentiale for at skabe en bolig, hvor Limfjorden, horisonten og de grønne omgivelser bliver en integreret del af hjemmet.

MULIGHEDERNE:

Og her bliver det for alvor spændende – for I behøver ikke starte med et blankt stykke papir. Sælger har allerede fået udarbejdet et omfattende prospekt fra Sølvsten Arkitektur til en værdi af ca. 150.000 kr., som følger med handlen uden beregning. **Men der er også en anden vej.**

Som et konkret alternativ har vi fået udarbejdet et skarpt tilbud på opførelse af det hus, som I ser præsenteret i annoncen. Det giver jer mulighed for allerede nu at få et langt mere konkret billede af både boligen, mulighederne og den samlede økonomi ved at bygge nyt på grunden.

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: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026













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: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026







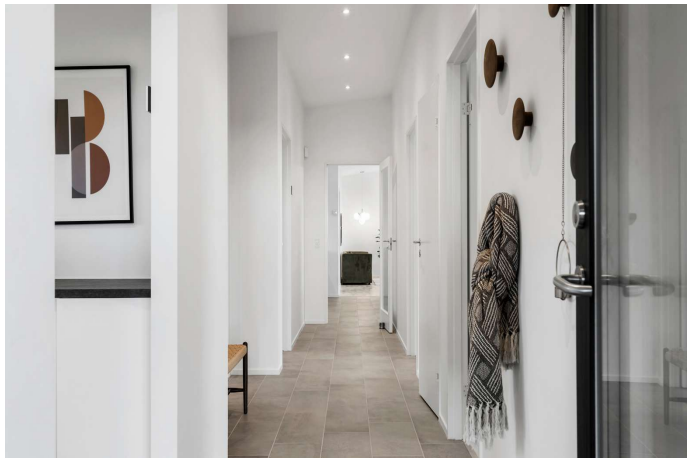

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

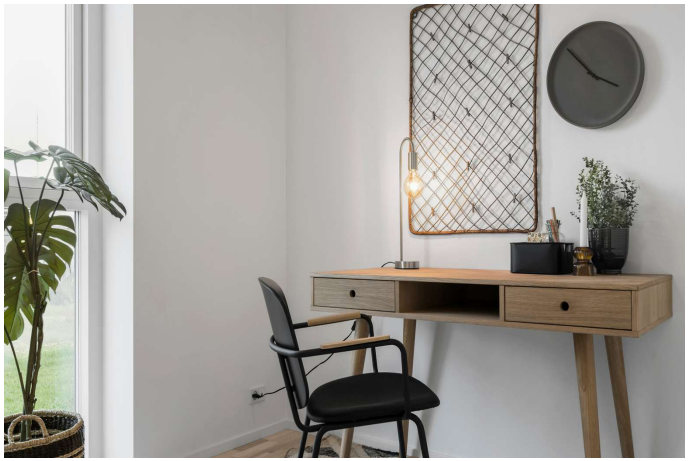
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

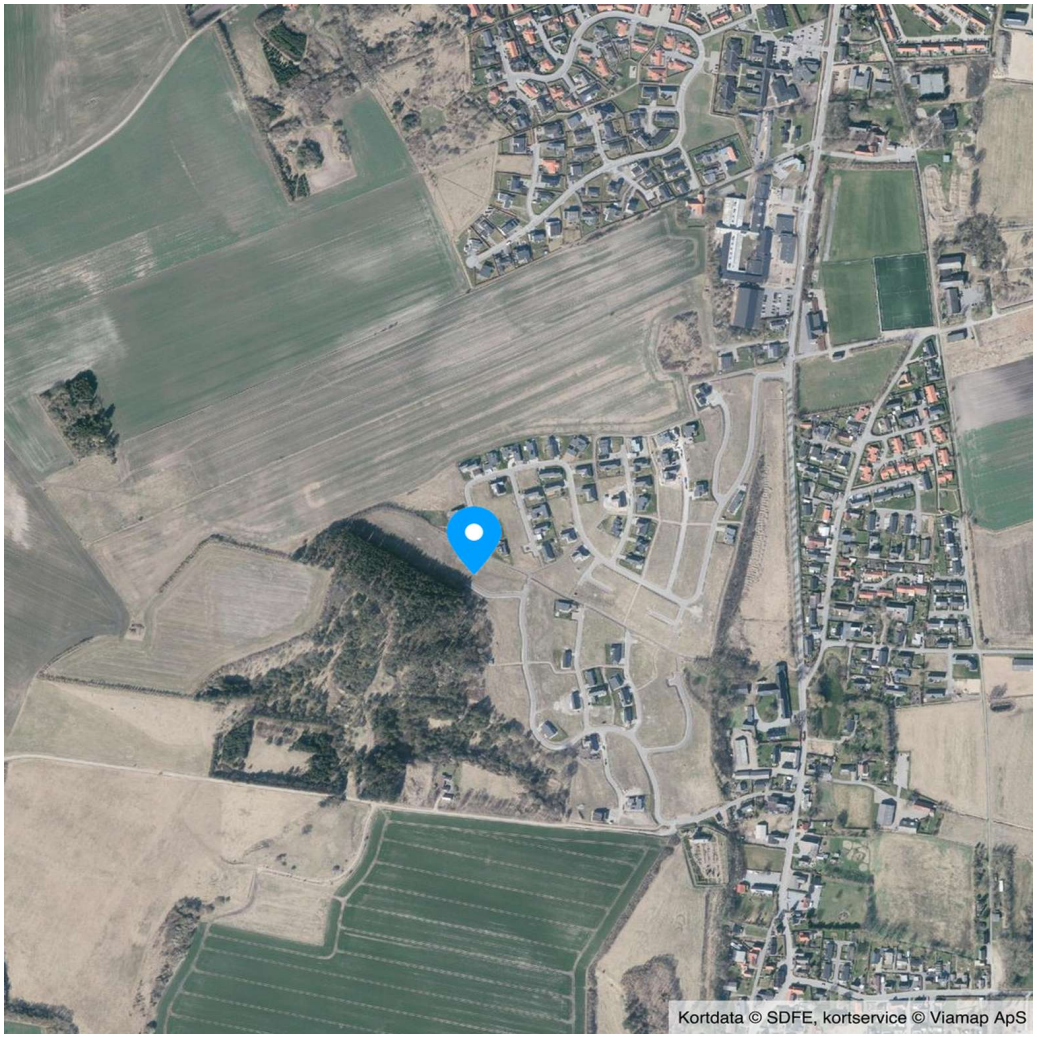
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026





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: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2cs Sejlflod By, Sejlflod
BFE-nr.:	100309325
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Grundværdi:	635.000
Grundlag for grundskyld:	508.000

Arealer

Grundareal udgør: 1.106 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Erklæring om fraskrivelse af kommunal overtagelsespligt
Servitut nr. 2 - Udbygningsaftale, vest for Tofthøjvej, Storvorde
Servitut nr. 3 - Vedtægter for Grundejerforeningen Tofthøjen, Storvorde

Planer

Kommuneplan 8.1.B2 - Tofthøjbakken
Lokalplan 8-1-103 - Boliger, Vest for Tofthøjvej, Storvorde

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: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Området er fuldt ud byggemodnet

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: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Betales af køber og er efter købers eget valg

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.

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: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0258
Ejerudgift/md.: kr. 313

Dato: 16.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	3.759
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	3.759

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.606.450

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.672 md. / 116.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.532 md. / 90.387 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

Adresse: Sejlflodgårdsvej 80, Sejlflod, 9280 Storvorde Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.595.000	Sagsnr.: 470TK0258 Ejerudgift/md.: kr. 313	Dato: 16.10.2026

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: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Foreløbig ejendomsbeskatning
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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

Byggeprojekt - Eurodan-Huse
Som et tilbud til en køber, er der fremlagt tilbud fra Eurodan-Huse på opførsel af bolig som vist på fotos og randeringer;
Tilbuddet omfatter;
Længehus 146 kvm ink. en masse skønne tilvalg.
Integreret carport 27 kvm

Totalentreprise kr. 2.985.000
Hensat til ekstrafundering/bortkørsel af jord kr. 90.000
Tillagt grundpris på kr. 1.595.000
Samlet kr. 4.670.000.

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