

**REAL**



## Pulsen 2, 9330 Dronninglund

Ejd. type	<b>Fritidslandbrug</b>	Bolig m2	<b>172</b>
Kontantpris	<b>1.695.000</b>	Andre bygninger	<b>217</b>
Ejerudgift	<b>1.937</b>	Grund ha	<b>6,6200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1928/1997</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **47425187**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026



### Beskrivelse:

#### Charmerende landejendom med 6,6 hektar og masser af muligheder

Velkommen til Pulsen 2 – en charmerende landejendom med masser af muligheder i naturskønne omgivelser ved Dronninglund. Her får du et solidt og rummeligt stuehus på ca. 172 m<sup>2</sup>, opført i 1928 og moderniseret i 1997, samt flere anvendelige udbygninger, som giver plads til både hobby, erhverv eller mindre landbrug.

Ejendommen ligger på en imponerende grund på hele ca. **6,6 hektar** og giver dig en sjælden kombination af privatliv, plads, natur og fleksibilitet. De mange kvadratmeter ude som inde skaber en tryk ramme for både familieliv og drømmeprojekter.

Stuehuset fremstår med en god og funktionel planløsning fordelt på fem værelser, store opholdsrum og lyse brugbare rum. Her er rig mulighed for at sætte sit eget præg og skabe en bolig efter egen stil. De tilhørende bygninger rummer et samlet areal på ca. 334 m<sup>2</sup> og giver plads til værksted, opbevaring, mindre dyrehold eller kreativtetsprojekter.

Området byder på fred og ro – kun få minutter fra Dronninglund by, hvor du finder skole, indkøb, kulturtilbud og gode forbindelser til Aalborg og Brønderslev. Her bor du med naturen som nærmeste nabo, men stadig med kort afstand til hverdagens behov.

Dette er en ejendom med stort potentiale for den, der drømmer om rummelighed, landlig idyl og utallige anvendelsesmuligheder.

### 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: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026

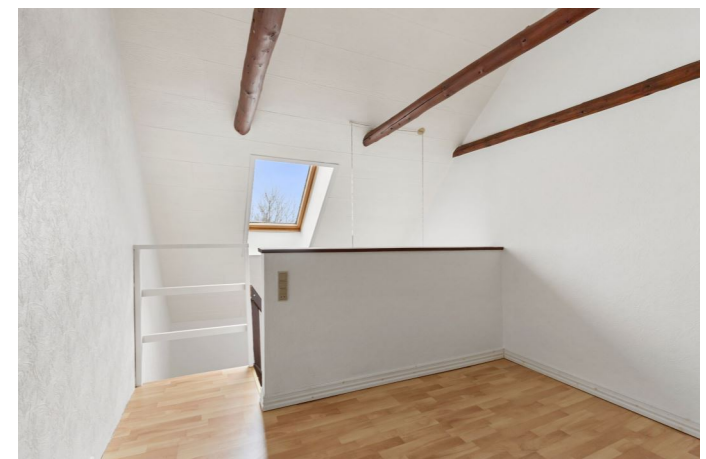
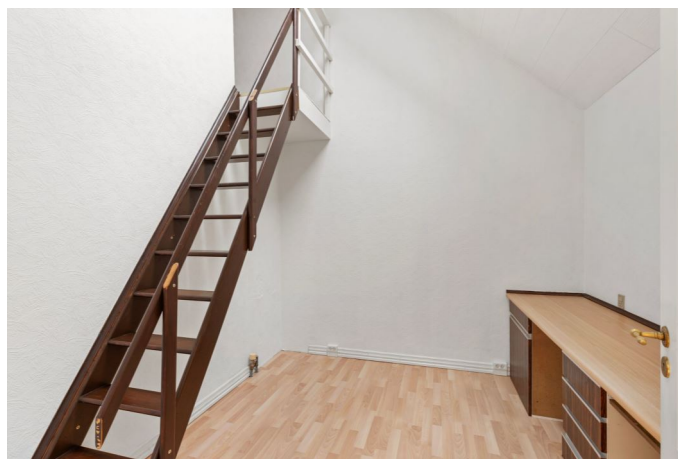
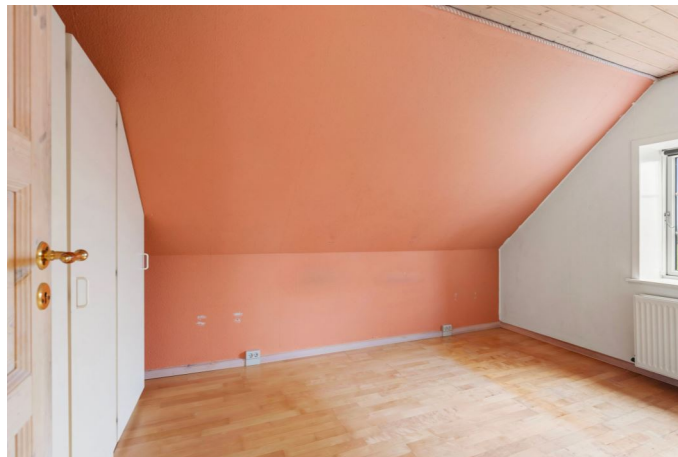




Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026



Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026





Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026





Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026

#### Matrikel betegnelse og grundareal

1 al Voergård Hgd., Voer  
1 t Voergård Hgd., Voer  
Arealer i alt

Areal
2,2730 ha
4,3470 ha
<u>6,6200 ha</u>

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

#### Læplantning

Tiiskud til plannting af læhegn modtaget

Ja  Nej

#### Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

##### Bygning nr. jf. BBR

Nr.	Pulsens nr.	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2	Pulsens 2	80 m <sup>2</sup>	
Nr. 3	Pulsens 2	66 m <sup>2</sup>	
Nr. 4	Pulsens 2	35 m <sup>2</sup>	
Nr. 5	Pulsens 2	36 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		<u>217 m<sup>2</sup></u>	

#### Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der har ikke 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:  
Ingen

#### Besætning og beholdninger

Ingen

#### 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: Nej

#### Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der er ingen udlejede bygninger  
Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtretten er udlejet indtil 1.4.2026  
Om udlejning af fiskeret oplyses, at fiskeretten er ikke udlejet eller findes ikke  
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet  Ja  Nej  
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der foreligger ingen forpagtningsaftaler

Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026

#### Ejendomsdata:

##### Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	1 al Voergård Hgd., Voer m.fl.
BFE-nr.:	8065279
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1928/1997

##### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	600.000 kr.
Grundværdi bolig:	9.913 kr.
Grundværdi produktionsjord:	304.850 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	480.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	7.930 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	304.850 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### Arealer\*

Grundareal:	6,6200 ha
Boligareal i alt:	172 m <sup>2</sup>
- heraf udnyttet tagetage:	55 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	217 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 - 2033 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_9734672\\_1622187801557.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_9734672_1622187801557.pdf)

Brønderslev om 20 år (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1005220\\_DRAFT\\_1160399589719.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1005220_DRAFT_1160399589719.pdf)

Planstrategi 2007-2011 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1070975\\_APPROVED\\_1210668796465.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1070975_APPROVED_1210668796465.pdf)

Planstrategi 2007-2011 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1328894\\_APPROVED\\_1264084319815.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1328894_APPROVED_1264084319815.pdf)

Planstrategi 2011 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_1459859\\_APPROVED\\_1325685979012.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_1459859_APPROVED_1325685979012.pdf)

Planstrategi 2019 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_9624324\\_1572517967615.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9624324_1572517967615.pdf)

Planstrategi 2023 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_11270655\\_1703143684513.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11270655_1703143684513.pdf)

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.03.1928 lbnr. 944701-79 Tillægstekst Dok om forpligtelse til at vedligeholde den stenildske familiegravelse og kapellet mv AKT 79\_H\_337 - dato 13.03.1936

Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr  
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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

#### 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 og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:  
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 600.000  
Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 9.913  
Den foreløbige grundværdi kr. 315.000  
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 304.850 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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



---

Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026



Adresse: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.448	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld bolig	kr.	4.378	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Husforsikring	kr.	13.610	I alt	kr.	1.707.050
Renovation	kr.	2.082			
Skorstensfejning	kr.	580			
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		23.248			

#### 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/nettoydelser 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.306 md./ 111.670 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.494 md./ 89.926 år v/25,90%  
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: 06.05.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Pulsen 2, 9330 Dronninglund  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 47425187  
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 06.05.2026

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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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