



REAL

Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	251
Kontant	1.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.273	Grund m ²	1.084
Byggeår/ombygget	1958/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **47426068**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026



Indflytningsklar kvalitetsvilla med plads til hele familien

Velkommen til denne totalmoderniseret villa på hele 251 km, hvor moderne komfort, kvalitetsmaterialer og en skøn beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I et indflytningsklart hjem, hvor der er tænkt over hver detalje. Opvarmes med ny varmepumpe fra 2026.

Villaens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken/alrum med et stilrent Designa-køkken, der danner de perfekte rammer om både hverdagslivet og de festlige sammenkomster. I åben forbindelse er den store, lyse stue, hvor ovenlysvinduerne lader dagslyset strømme ind og skaber en helt særlig atmosfære. Derudover byder boligen på en ekstra stue, som nemt kan indrettes efter familiens behov – hvad enten drømmen er et kontor, legerum, krearum eller et hyggeligt spillerum.

Forældreafdelingen er en skøn oase med et stort soveværelse, rummeligt walk-in-closet og direkte udgang til terrassen. Herudover får I hele fire gode værelser, som giver masser af plads til den store familie eller gæster. Boligen rummer desuden et stort og lækkert badeværelse, et gæstetoilet samt en praktisk entré med integreret bryggers, der gør hverdagen både nem og funktionel.

Udenfor fortsætter de gode oplevelser. Baghaven er ugeneret og privat med en skøn overdækket terrasse, hvor I kan nyde udsigten over de åbne marker og de rolige omgivelser. Til ejendommen hører desuden en 32 m² garage samt en stor, bred indkørsel med god plads til flere biler.

Ravnstrup emmer af ægte landsystemning med et fantastisk naboskab og et stærkt lokalt sammenhold. Her bor I omgivet af smuk natur med fred og ro lige uden for døren, samtidig med at Hjallerups mange faciliteter, indkøbsmuligheder, skole og fritidsaktiviteter ligger blot en kort køretur væk.

Tylstrupvej 28 er det oplagte valg for jer, der drømmer om et topmoderne hjem med masser af plads, høj komfort og en beliggenhed, hvor natur, fællesskab og hverdagsliv går hånd i hånd.

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: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026



Alr



Værelse 1 med walk-in



Walk-in



Badeværelse



Badeværelse



Stue

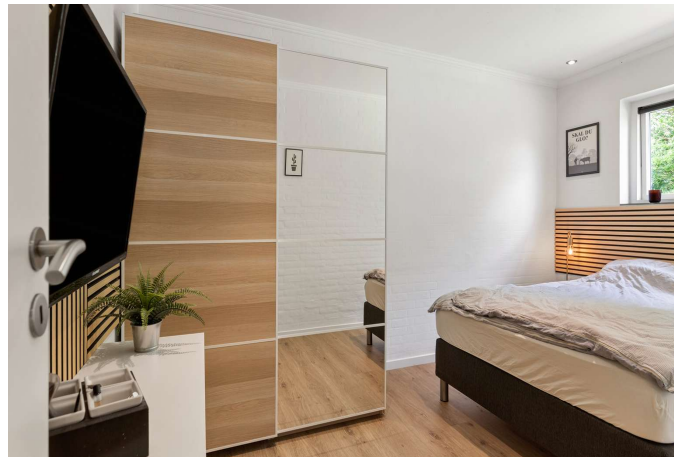
Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026



Stue



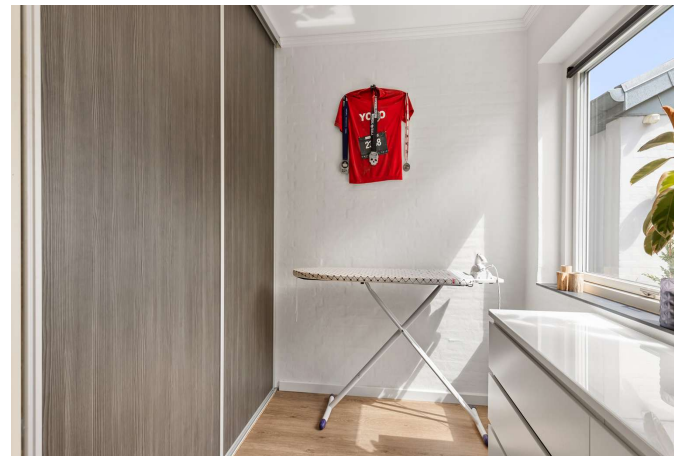
Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Værelse 5



Toilet

Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026



Bryggers



Overdækket terrasse



Udsigt



Overdækket terrasse



Forhave

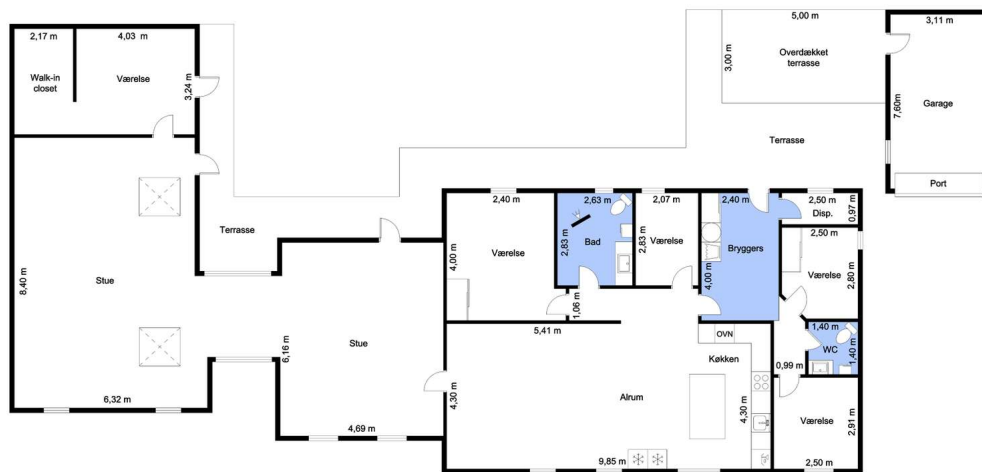


Luftfoto

Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

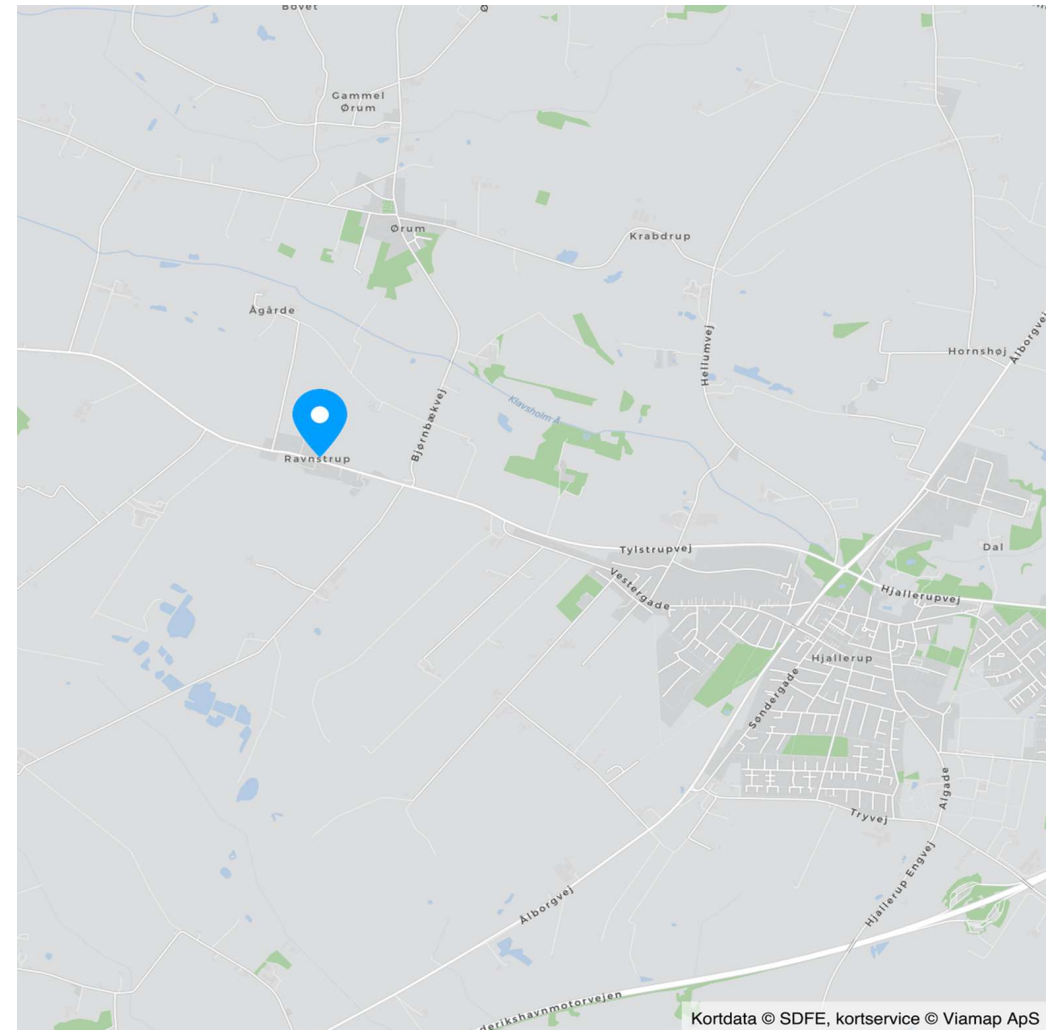
Dato: 31.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Brønderslev
Matr.nr.: 2bf Ørum Overdrev, Ørum
BFE-nr.: 3198816
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 645.000
Grundværdi: 149.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 488.000
Grundlag for grundskyld: 113.600

Arealer**

Grundareal: 1.084 m²
Boligareal i alt: 251 m²
Øvrige arealer:
Overdækket terrasse: 22 m²
Garage: 28 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Ukendt), Ovn (Point), Kogeplade (Point), Opvaskemaskine (Ikea), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Kosmetisk forsikring, udvidet have, fejl og nedbrud. For yderligere info få udleveret police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.489	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	1.943	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	6.607	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	13.564
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	144	I alt	kr.	2.022.414
Renovation	kr.	4.097			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.280			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.751 md. / 141.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.161 md. / 109.928 år v/27,36 %

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.



Adresse: Tylstrupvej 28, Ravnstrup, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47426068
Ejerudgift/md.: kr. 1.273

Dato: 31.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.210.000
Nr. 2: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

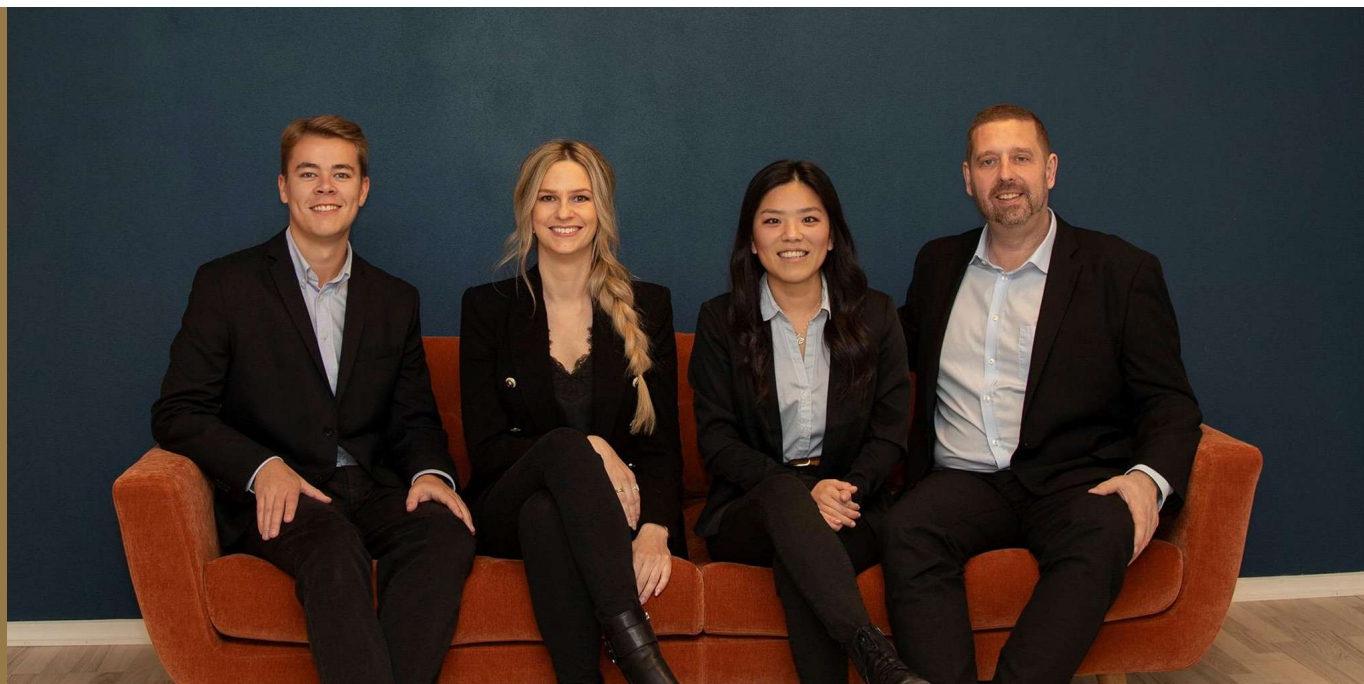
Guldkøber[®]

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.