

Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**176**
Kontant	**2.495.000**	Erhverv m^2	**521**
Ejerudgift	**2.442**	Grund m^2	**19.844**
Byggeår/ombygget	**1934/1987**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **47426041**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
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: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000
Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442
Dato: 30.10.2026



Velkommen til Lyngdrupvej 75 – en naturskønt beliggende ejendom med masser af plads, gode udbygninger og et væld af anvendelsesmuligheder. Her får I fredelige omgivelser med marker så langt øjet rækker og fantastiske rammer for den pladskrævende familie, den selvstændige eller jer, der drømmer om livet på landet.

Ejendommen er beliggende på en grund på hele 19.844 m² og byder på en stor, veletableret have med flotte, gamle træer og en dejlig fliseterrasse, hvor udsigten over de åbne marker kan nydes i fulde drag. Her får I ro, luft og en helt særlig følelse af at være omgivet af natur.

Stuehuset rummer 176 m² og fremstår indflytningsklart med en god og funktionel indretning. I stueplan finder I et stort, lyst og velholdt køkken med plads til spiseafdeling, en rummelig stue, et stort badeværelse samt et lyst bryggers, der samtidig fungerer som entré. Fra entréen finder i et gennemgangsværelse, som er oplagt til kontor eller hobbyrum, og hvorfra trappen fører op til førstesalen. Her finder I et stort repos, der giver adgang til to gode værelser, et soveværelse samt et ekstra toilet.

Ejendommen byder desuden på en lang række anvendelige bygninger. Den tidligere er i dag indrettet som en hyggelig udestue, mens det ene udhus fungerer som gildesal med tilhørende toilet – perfekt til større sammenkomster og familiefester. Hertil kommer yderligere et udhus, samt den store lade på hele 521 m², som er registreret til erhverv og giver et væld af muligheder til værksted, lager eller andet erhverv.

Fra ejendommen er der blot 4,5 km til skole og daginstitutioner, mens indkøbsmuligheder findes ca. 6 km væk i Hjallerup. Her får I det bedste fra begge verdener – fredelige landlige omgivelser kombineret med en praktisk afstand til hverdagens fornødenheder.

En ejendom med masser af muligheder og fantastiske rammer for både familieliv, hobby og erhverv – alt sammen omgivet af skøn natur og åbne vidder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026













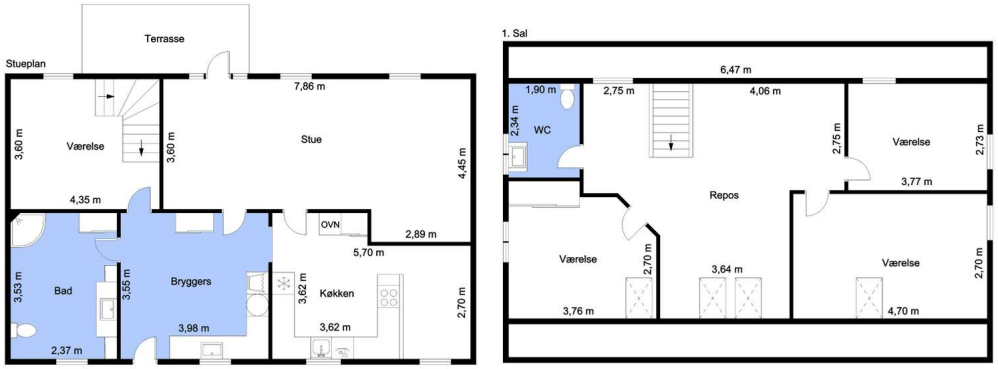
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

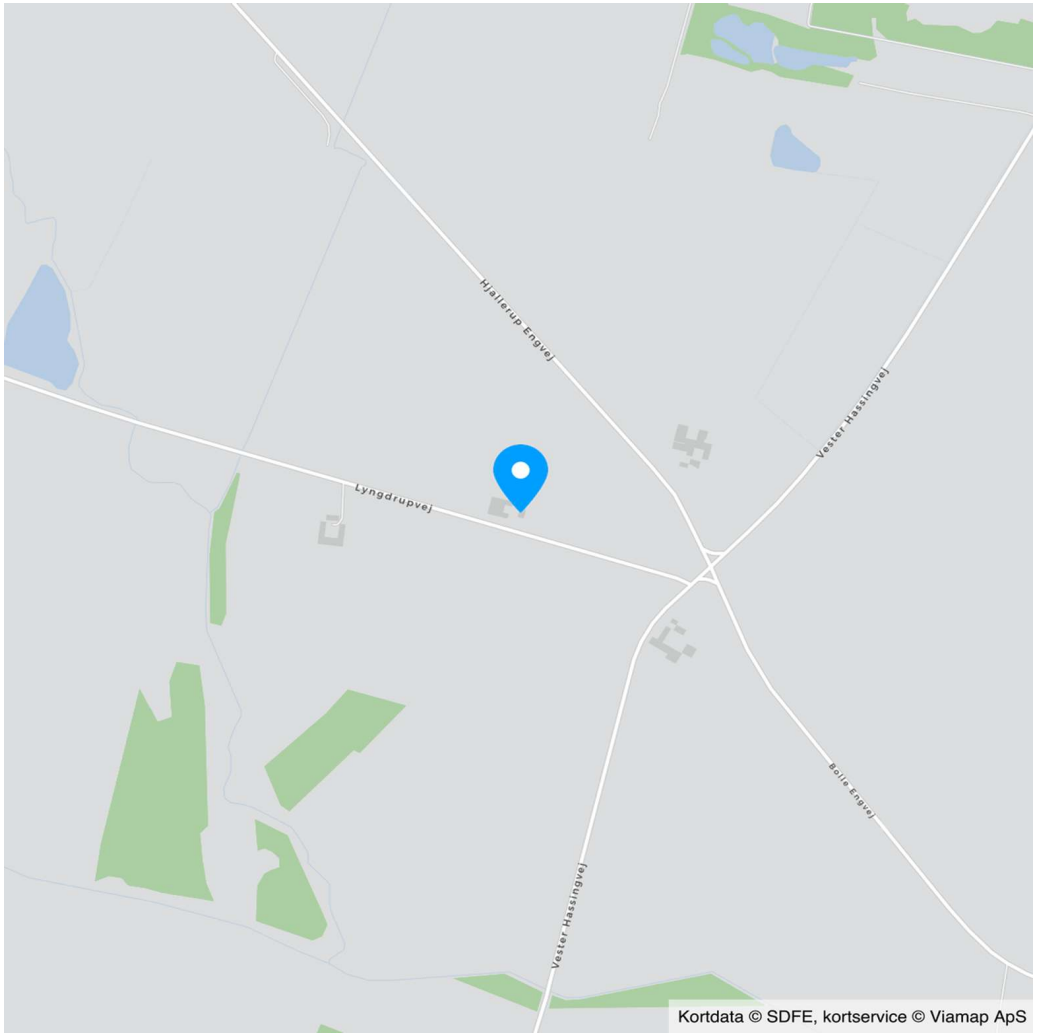
RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	49d Hjallerup Fjerding, Hjallerup
BFE-nr.:	3200835
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1934/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.117.000
Grundværdi:	647.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	893.600
Grundlag for grundskyld:	517.600

Arealer**

Grundareal:	19.844 m²
Boligareal i alt:	176 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	521 m²
Udhus:	85 m²
Udhus:	70 m²
Garage:	50 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
- Nr. 1: 04.11.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, vedr 67b
- Nr. 2: 21.09.2000 - Dok om transformerstation mv vedr. 49 ab og 49 ac.
- Nr. 3: 10.03.2004 - Dok om vandledning vedr 49aa,49ab.

Planer
Kommuneplan
Lokalplan 32-T-27.01

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Olie & Fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:
Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2021 vurdering foreligger IKKE):
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.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Olietank:
Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426041
Ejerudgift/md.: kr. 2.442

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.557
Grundskyld	kr.	8.851
Husforsikring ansl.	kr.	12.000
Renovation ansl.	kr.	3.588
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	310
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.306

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.837
I alt	kr.	2.530.687

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.674 md. / 176.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.440 md. / 137.278 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup Kontantpris: kr. 2.495.000	Sagsnr.: 47426041 Ejerudgift/md.: kr. 2.442	Dato: 30.10.2026

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: Nr. 4: hovedstol kr. 232.000 Nr. 5: hovedstol kr. 1.062.000 Nr. 6: hovedstol kr. 700.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.