



REAL

Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	176
Kontant	2.795.000	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

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 Hjøllerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026



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 Hjøllerup. 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

Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026



Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

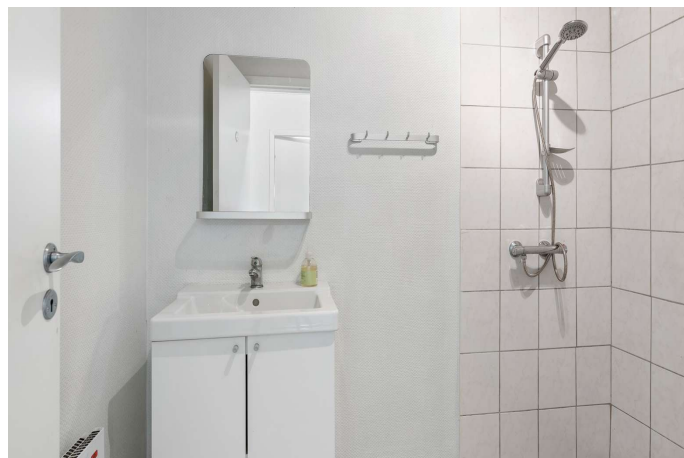
Dato: 24.07.2026



Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

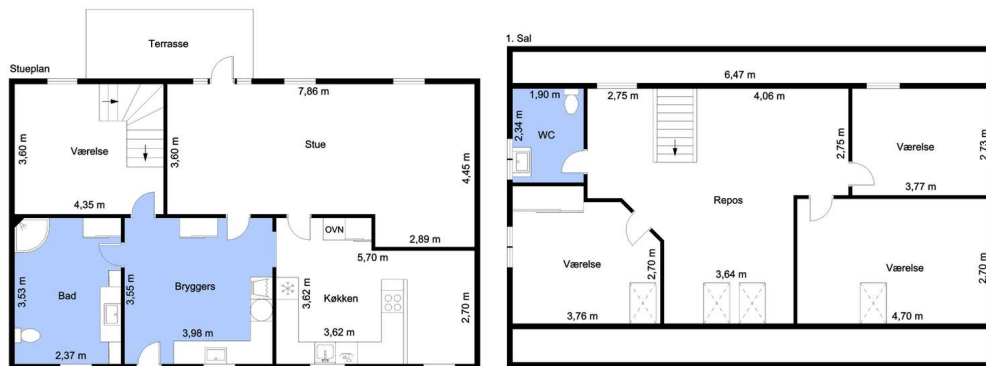
Dato: 24.07.2026



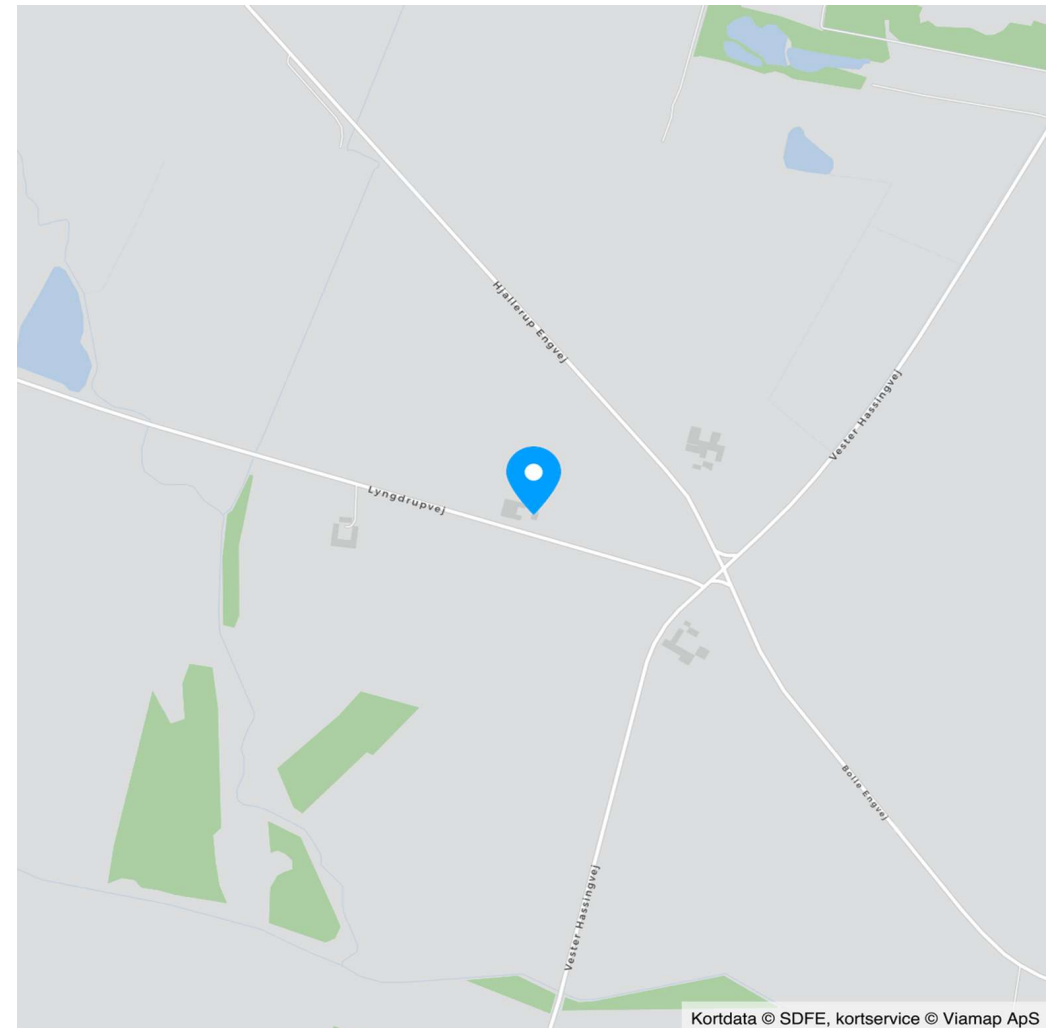
Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjøllerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026

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 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	521 m ²
Udhus:	85 m ²
Udhus:	70 m ²
Garage:	50 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.

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

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.



Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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 forelig-
ger 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 beskatnings-
grundlag 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 uved-
kommende.

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 ovenstå-
ende og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Olietank:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Olie & Fast brændsel
Ejendommens primære 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



Adresse: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.557	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	8.851	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring ansl.	kr.	12.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.837
Renovation ansl.	kr.	3.588	I alt	kr.	2.832.487
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	310			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.306		

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: Lyngdrupvej 75, 9320 Hjallerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

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

Dato: 24.07.2026

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.

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

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.