

Pulsen 5, 9330 Dronninglund

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**219**
Kontant	**895.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.001**	Grund m^2	**20.000**
Byggeår/ombygget	**1920/2008**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **47425186**

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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026



Rummeligt landejendom med udsigt og gode muligheder

Velkommen til Pulsen 5 – et charmerende landejendom med 219 m² bolig, gode udbygninger og 2 hektar jord i rolige og naturskønne omgivelser nær Dronninglund. Ejendommen er løbende vedligeholdt og blev moderniseret i 2008.

Boligen: Stuehuset fremstår indbydende med en lys og funktionel planløsning. Her finder du et rummeligt køkken med spiseplads og direkte udgang til haven, en stor og indbydende stue med flot lysindfald, to værelser i stueplan samt et badeværelse og et praktisk bryggers. På 1. salen mødes du af en hyggelig repos med brændeovn, en ekstra stue, tre lyse værelser og endnu et badeværelse. Boligen har gennemgående lyse lofter, pæne gulve og en behagelig atmosfære.

Udendørs: Udenfor får du solide og anvendelige udbygninger, herunder en rummelig lade, en stald med bokse til dyrehold og et funktionelt fyrrum med pillefyr. Disse rammer giver optimale muligheder for både hobbydyr, maskinopbevaring, værksted eller mindre erhverv. De omkringliggende 2 hektar jord ligger samlet ved ejendommen og skaber god afstand til naboer, mens haven er anlagt med græs og byder på en skøn udsigt over åbne marker.

Område: Ejendommen er beliggende fredeligt og landligt med kort kørsel til Dronninglund, hvor du finder både skole, indkøb og gode fritidsfaciliteter. Samtidig ligger Aalborg kun en overskuelig tur herfra, hvilket giver nem adgang til byens mange arbejdspladser, shoppingmuligheder, kulturtilbud og uddannelsessteder.

Ideel for familier eller par, der ønsker en kombination af landlig idyl og funktionelle rammer til bolig og hobby.

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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026








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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026













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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

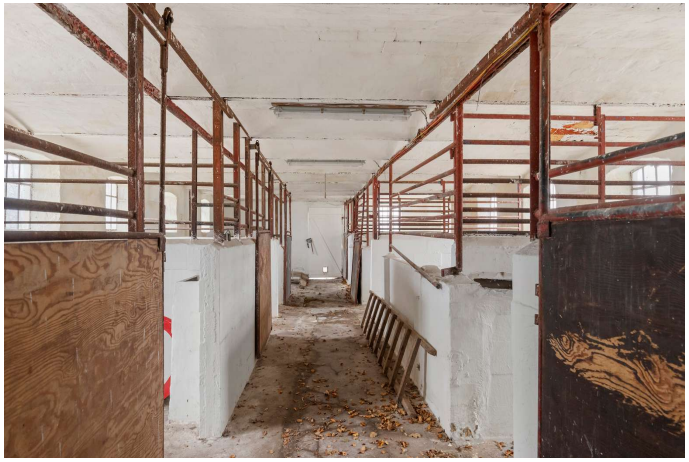












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

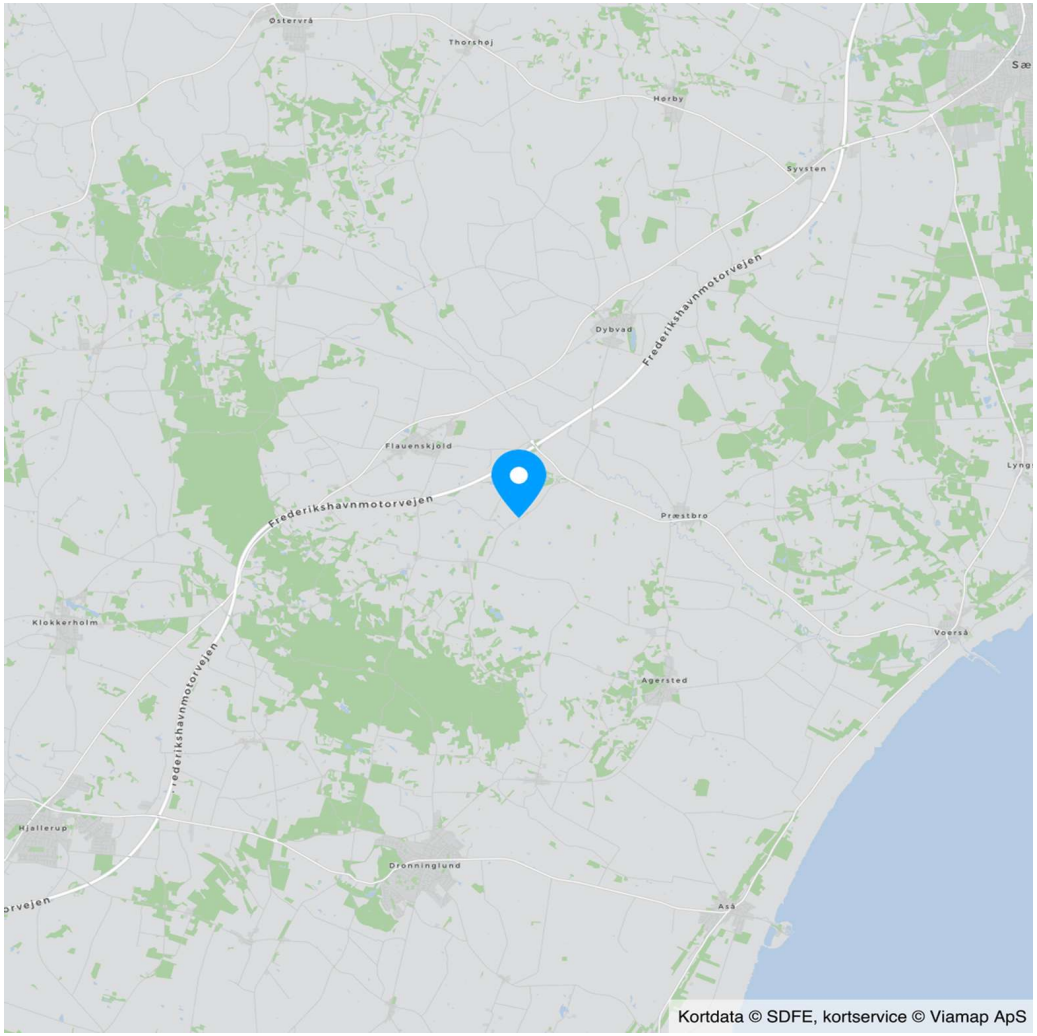
RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026





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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	1x Voergård Hgd., Voer m.fl.
BFE-nr.:	8556471
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1920/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	763.000
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	610.400
Grundlag for grundskyld:	296.800

Arealer**

Grundareal:	20.000 m²
- heraf vej	550 m²
Boligareal i alt:	219 m²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbygning:	63 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	100 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: 01.01.1585 - Dok om forpligtelse til at vedligeholde den stenildske familiebegravelse og kapellet mv 79_H_337 - dato 13.03.1936
- Nr. 2: 27.02.1963 - Dok om oversigt mv

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

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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.381 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2018
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 47425186
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.113
Grundskyld - Boligdel	kr.	5.075
Renovation	kr.	2.082
Skorstensfejning	kr.	580
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Husforsikring, anslået	kr.	13.009
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.009

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
I alt	kr.	902.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.089 md. / 61.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.040 md. / 48.483 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Pulsen 5, 9330 Dronninglund Kontantpris: kr. 895.000	Sagsnr.: 47425186 Ejerudgift/md.: kr. 2.001	Dato: 16.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.195.000 Nr. 4: hovedstol kr. 461.000 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.