



REAL

Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	175
Kontant	2.695.000	Erhverv m ²	732
Ejerudgift	3.189	Grund m ²	10.608
Byggeår/ombygget	1930/2015	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6303A**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

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: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



Velbeliggende forretningsejendom med kun ca 25 km til Aalborg , og ca 11 km til Hadsund, ligger denne ejendom strategisk for mange anvendelsesmuligheder.- Blandet bolig/erhverv nær Terndrup. Stort grundareal , skøn beboelse 175 m2 renoveret/ombygget 2016/2025 - Store velholdte erhvervsarealer opdelt over flere bygninger. **Stort grundareal 10.608 m2.**

Boligen : Velkommen indenfor til præsenteret beboelse, renoveret 2016 ialt 175 m2 fordelt på 2 plan. Rummelig entre med skabsvæg og adgang til såvel boligen samt til en lille hyggelig gildesal med hjemmebar etc. Adgang herfra til skøn terrasse. Fra entre til bryggers med vaskemaskine, Tørretumbler og fryser. Bryggersbord mv. Mellemgang og adgang til skønt køkken/alrum årg 2016 , godt badeværelse årg 2025 med brus og bade miljø. Store gråbeige klinker - Fra køkkenalrummet , adgang til stor vinkelstue med udgang til terrasse. I alrummet er etableret centralt placeret brændeovn. I alrummet adgang til 1. sal, der rummer stort repos, rummelig stue/alrum samt 3 gode værelser. Opvarmning er Oliefyr og brændeovn.

Der foreligger nye aktuelle El - og Tilstandsrapporter samt ejerskifteforsikringstilbud for ejendommen. **Energimærke med "C" mærke**

Highlights for ejendommen:

- 215 m2 stuehus, heraf 175 m2 bolig
- 262 m2 god Værkstedbygning årg 1970
- 296 m2 Flot, præsenteret udstillingshal årg 1997. Incl. 2 kontorer, lager, hems mv.
- Udhus 62 m2 årg 1960 + Drivhus
- Skønne udearealer på den kuperede grund.
- Garageanlæg 134 m2 årg 1979
- Grundareal 10.608 m2.

Fortsættes.....

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: Hans Cortsen



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026

Udstillingshallen , opført 1997 med stort udstillingslokale til div. køretøjer med dør, samt led-
hejseport og store vinduespartier der giver godt indtryk samt masser af lysindfald. I hallen fin-
des modtagelse / servicerum, 2 kontorer, betjeningsområde, samt hems med lagerkapacitet.

Værkstedet : Sammenbygget med udstillingshallen findes rummeligt værksted med adgang via
port i gården. Mange muligheder. Har løbende været anvendt til professionelt drevet autoværk-
sted.

Garager : I forbindelse med værkstedet, er der adgang til 2 tilstødende garager/ depoter, og
videre derfra Lagerbygninger og ekstra depoter.

Bag ejendommen er der ældre udhus til opmagasinering af redskaber, maskiner etc.-

Grundarealet er på hele 10.608 m2 henliggende lettere kuperet med god randbeplantning
mod nord og vest. Store parkeringsarealer ifm. værkstedsbygningerne. Boligen ligger i den østli-
ge del af grunden med egen indkørsel/parkering , og er afsondret fra værksted/lagerkomplekset

Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



Bryggers



Hyggerum med barstue og udgang til terrasse



Køkken/alrum

Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



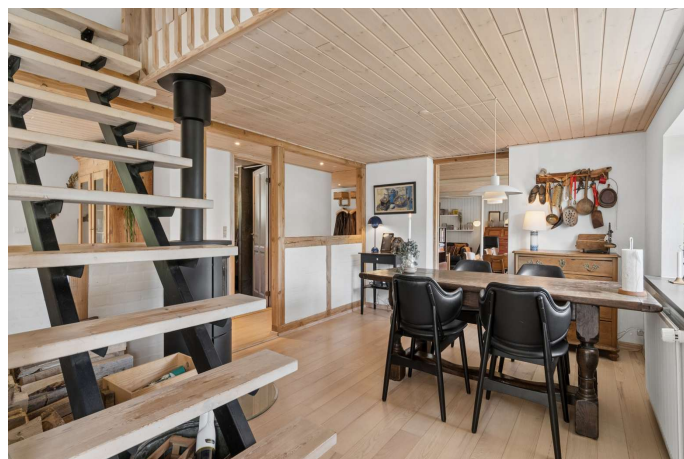
Et af de 2 kontorer i udstillingshallen.



Køkkenafsnit



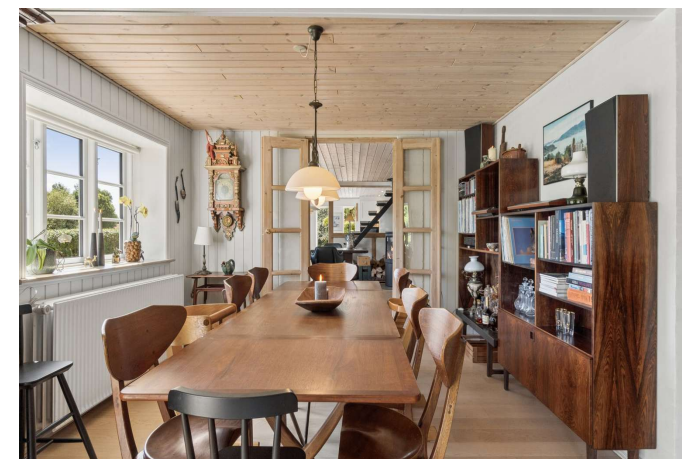
Skøn spiseafdeling



Stuen med trappe til 1. sal



Den skønne spisestue med franske døre til alrummet

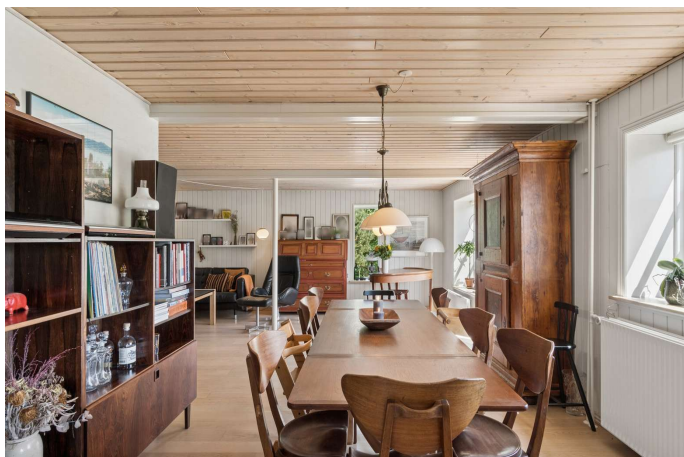


Spisestuen

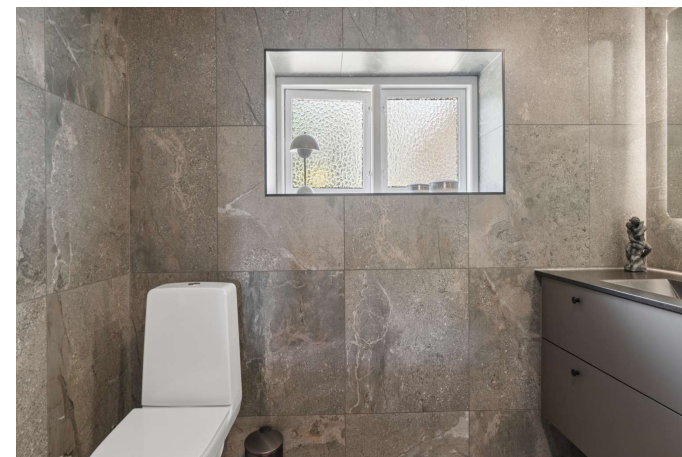
Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

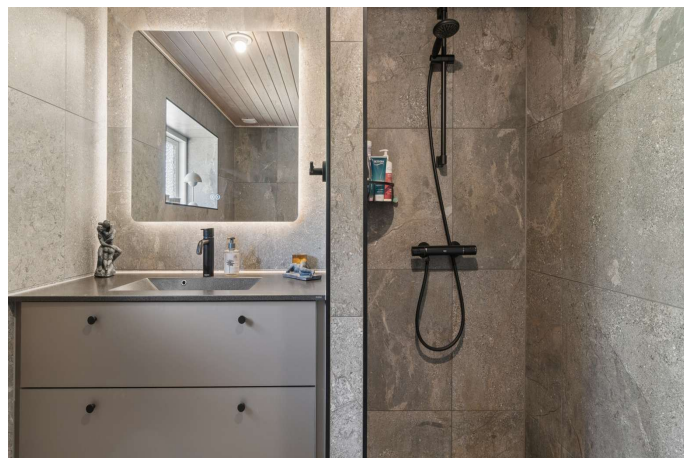
Dato: 20.08.2026



Spisestuen set fra alrummet.



Flot badeværelse årg 2025



Flot badeværelse årg 2025



Entre med adgang til gildesal og bryggers



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



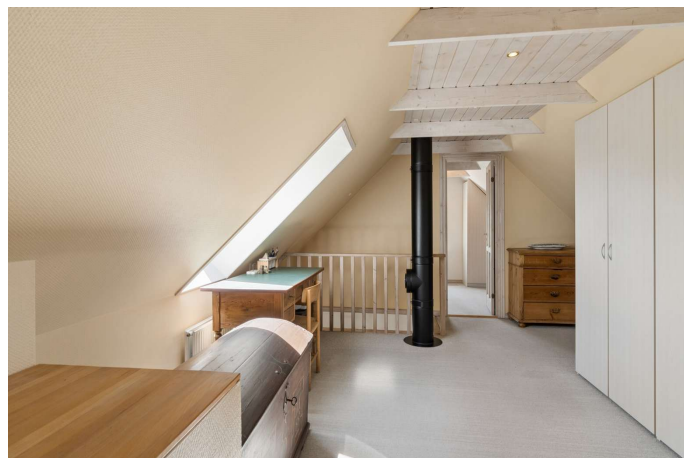
Et af værelserne 1. sal.



Stor stue 1. sal.



Et af værelserne 1. sal.



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

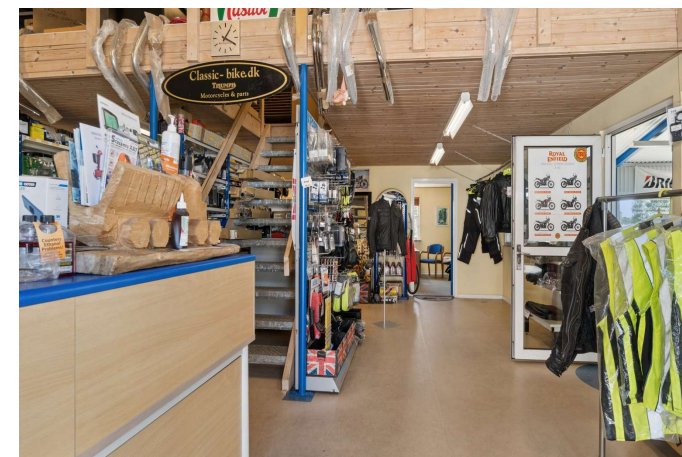
Dato: 20.08.2026



Værkstedet med tilstødende lokaler/depoter



Den ene af de 2 garager.



Lager i udstillingshallen

Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

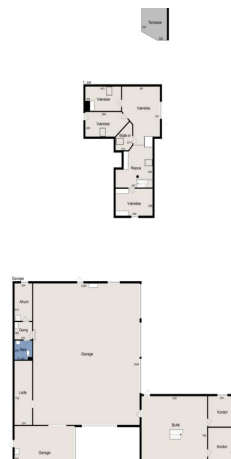
Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



Skønne terrasser ifm. boligen.

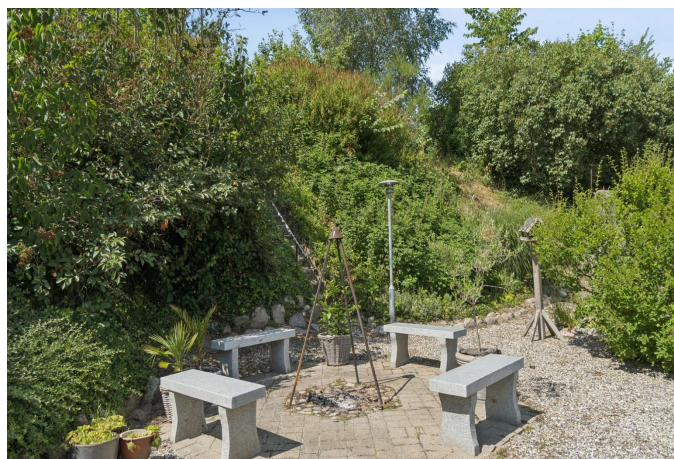
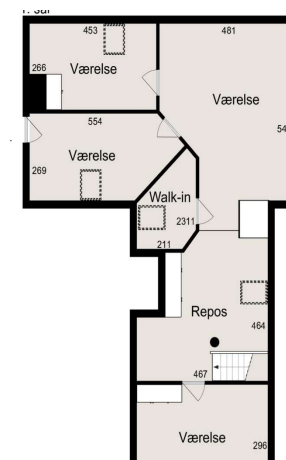
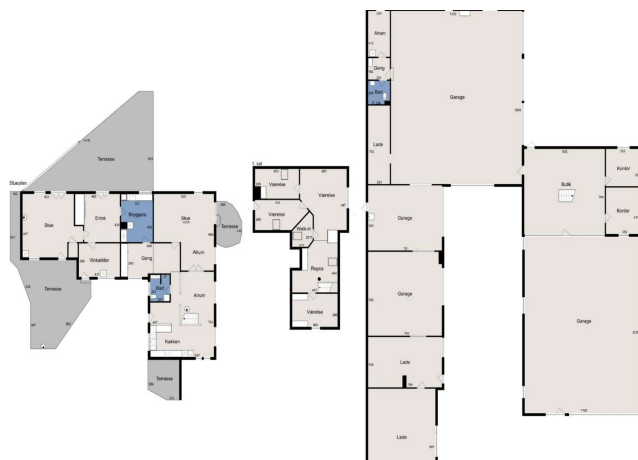
Udstillingsbygningen



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026



Godt drivhus ifm. boligen.



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig/erhverv
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 3b Lyngbyskov, Lyngby
BFE-nr.: 3333583
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1930/2015

Arealer**

Grundareal: 10.608 m²
Boligareal i alt: 175 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 37 m²
Erhvervsareal: 732 m²
Udhus: 65 m²
Udhus: 62 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.400.000
Grundværdi: 157.200
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.120.000
Grundlag for grundskyld: 125.760

** 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. : 20.08.2026 -
- Nr. : 20.08.2026 -
- Nr. : 20.08.2026 -

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Fryser (Ca 2015), Vaskemaskine (Ca 2015), Tørretumbler (Ca 2015), Kogeplade (Ca 2015 Induktion), Ovn (Ca 2015), Køleskab (Ca 2015), Opvaskemaskine (Ca 2015)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forsikringsforhold.

Ejendommens nuværende forsikring indeholder specielle dækninger, der relaterer til præmiestørrelsen.

Vedr. renovation, etc. på forretningsdelen.

Udgifter til renovation mv. for den professionelle del af ejendommen er ikke medtaget.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
 Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	1.119	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Ejendomsbidrag	kr.	329	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	18.101
Nordværk	kr.	3.402	I alt	kr.	2.731.151
Rebild Forsyning	kr.	1.550	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.		
TRYG Forsikring samlede ejendom + specialdækning	kr.	25.275			
Skorstensfejning	kr.	875			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	38.262		

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.760 md. / 177.120 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.757 md. / 141.083 år v/27,03 %

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: 31.07.2026

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: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 469-6303A
Ejerudgift/md.: kr. 3.189

Dato: 20.08.2026

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 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. 5: hovedstol kr. 660.000
Nr. 6: hovedstol kr. 520.000
Nr. 7: hovedstol kr. 310.000

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejeendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk