

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

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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: 23.11.2026



Velbeliggende forretningsejendom med kun ca 25 km til Aalborg , og ca 11 km til Hadsund, ligger denne ejendom strategisk for mange anvendelses-muligheder.- 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 præsentabel 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, Tørre-tumbler og fryser. Bryggersbord mv. Mellemgang og adgang til skønt køk-ken/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 brænde-ovn. 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 ejerskifteforsik-ringstilbud for ejendommen. **Energimærke med "C" mærke**

Highlights for ejendommen:

- **215 m2 stuehus, heraf 175 m2 bolig**
- **262 m2 god Værkstedsbygning årg 1970**
- **296 m2 Flot, præsentabel udstillingshal årg 1997. Incl. 2 konto-rer, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026

Udstillingshallen , opført 1997 med stort udstillingslokale til div. køretøjer med dør, samt ledhejseport og store vinduespartier der giver godt indtryk samt masser af lysindfald. I hallen findes modtagelse / servicerum, 2 kontorer, betjeningsområde, samt hems med lagerkapicitet.

Værkstedet : Sammenbygget med udstilingshallen findes rummeligt værksted med adgang via port i gården. Mange muligheder. Har løbende været anvendt til professionelt drevet autoværksted.

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 østlige del af grunden med egen indkørsel/parkering , og er afsondret fra værksted/lagerkomplekset

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026









Bryggers



Hyggerum med barstue og udgang til terrasse



Køkken/alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026



Spisestuen set fra alrummet.





Flot badeværelse årg 2025



Flot badeværelse årg 2025



Entre med adgang til gildesal og bryggers



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026



Et af værelserne 1. sal.



Stor stue 1. sal.



Et af værelserne 1. sal.







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026





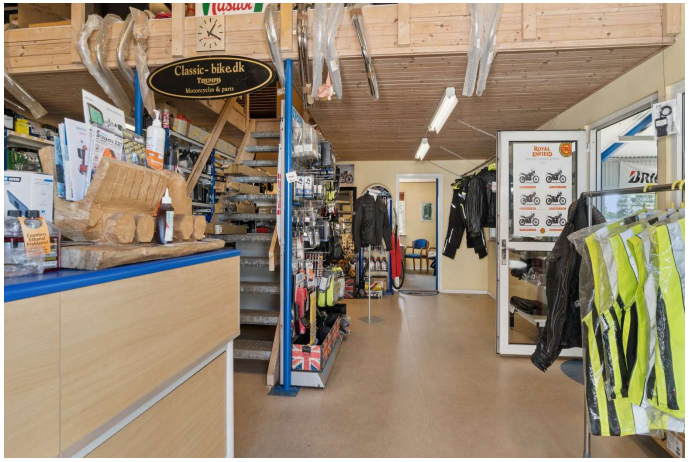




Værkstedet med tilstødende lokaler/depoter



Den ene af de 2 garager.



Lager i udstillingshallen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026





Skønne terrasser ifm. boligen.



Udstillingsbygningen







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

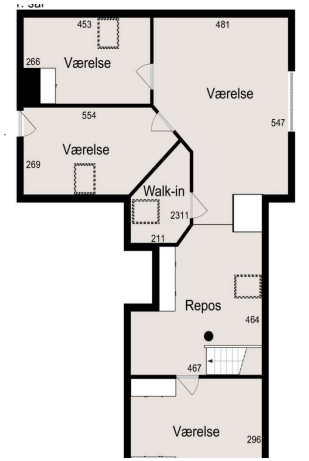
Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 23.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026







Godt drivhus ifm. boligen.





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026

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

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

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

** 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. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712
Grundskyld	kr.	1.119
Ejendomsbidrag	kr.	329
Nordværk	kr.	3.402
Rebild Forsyning	kr.	1.550
TRYG Forsikring samlede ejendom + specialdækning	kr.	25.275
Skorstensfejning	kr.	875
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.262

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	18.101
I alt	kr.	2.731.151

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorskifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

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 15.149 md. / 181.789 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.070 md. / 144.835 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: 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

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Lyngbyskovvej 20, 9575 Terndrup Kontantpris: kr. 2.695.000	Sagsnr.: 469-6303A Ejerudgift/md.: kr. 3.189	Dato: 23.11.2026

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

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 - lystejendomme.
- Skovejendomme.
- 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