



REAL

St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	222
Kontantpris	695.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.518	Grund m2	12.583
Byggear/ombygget	1945/2005	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6220**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Naturskønt beliggende lystejeendom, mellem Skørping og Terndrup. Denne ejendom er ugenert beliggende i det kuperede terræn syd for St.Brøndum , på St.Brøndum mark. Ejendommen har et areal på ca 1,25 ha bestående af blandet bevoksning , lille skov med løvtræer samt engarealer/mark. Ejendommens bygninger består af boligdel på **222 m2 jvf BBR , opført i sten med tagdækning i sorte betontegl** - samt garage/udhus på 81 m2 (dog reg i BBR som 30 m2) Boligen er på flere fronter præget af igangværende ombygning. Indrettet med : Forgang/fordelingsgang Rummeligt spisekøkken, der dog kræver renovering. Fra køkkenet adgang til stue under ombygning. Fra entre er adgang til godt badeværelse med bruseniche. Husets primære stue ligger i nordlige del af huset og har udgang til terrasse mv. I stuen er der trægulve med gulvvarme. Desuden er der gulvvarme i entreens klinkegulve samt badeværelsesgulvet i stueplan. Fra den centrale del af huset , er der adgang til 1. salen , med god og velindrettet beboelse , herunder hele 4 gode værelser , heraf et stort soveværelse på ialt ca 19 m2 incl. rummeligt walkinn closet. -derudover stort repos kontorareal samt rummeligt badeværelse med bademiljø samt hjørnebadekar etc. . Husets sydlige bygningsdel er under opførelse hvor der er tiltænkt 2 rum/værelser. Der må påregnes renovering/færdiggørelse flere steder på ejendommen. Til ejendommen hører muret garage udhus der er tækket med sorte stålplader. Denne bygning indeholder fyrrum samt garagerum. Garagen mangler færdiggørelse. **NB Se tegningsmateriale der vedrører ombygningen af boligen 2003 - 05**

Ejendommens afløb sker til privat septictankanlæg. Vandforsyning fra egen indvinding
Vandprøve med normale værdier fra 13.10.2025 foreligger

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: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

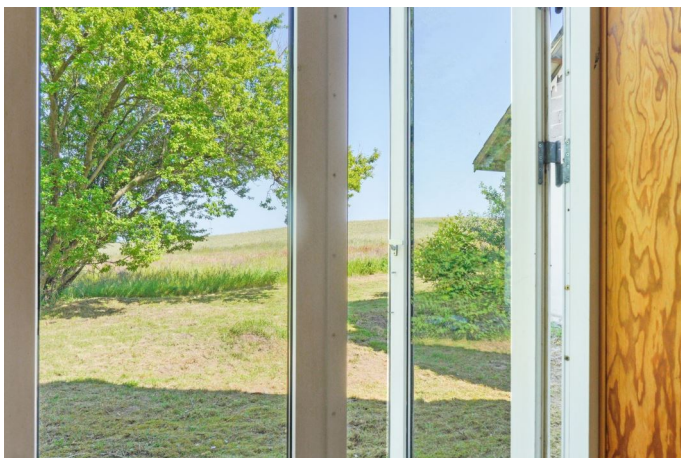
Dato: 31.01.2026



Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026



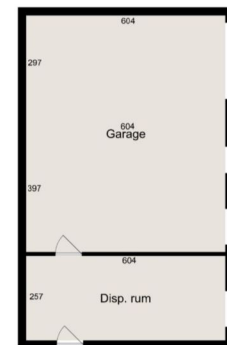
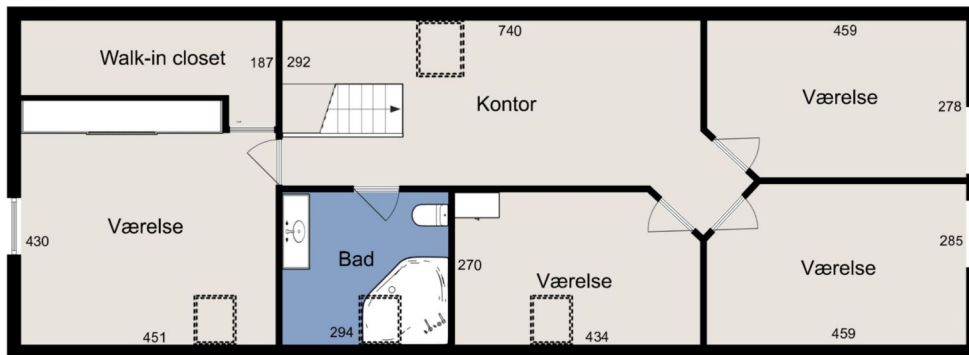
Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

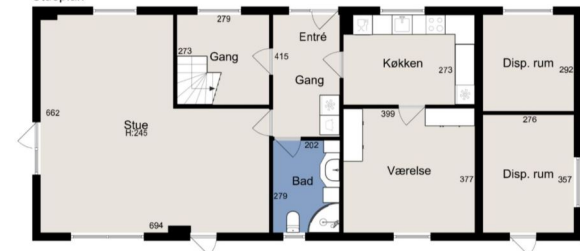
Dato: 31.01.2026



1. sal



Stueplan



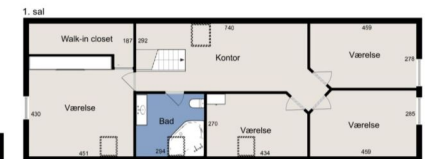
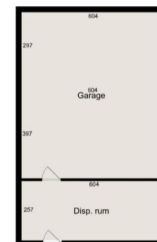
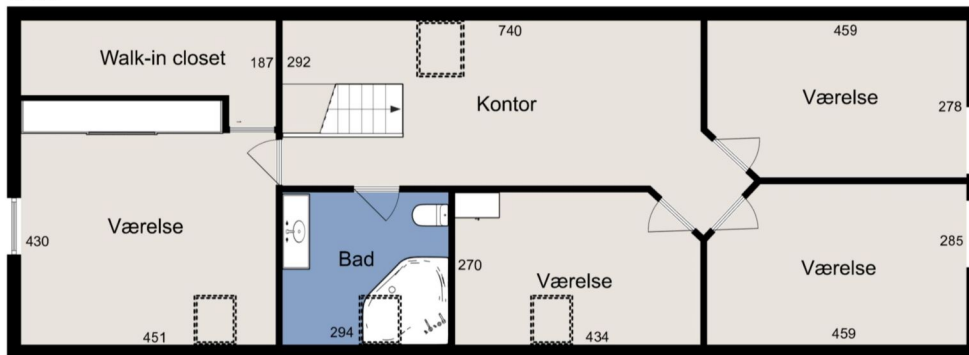
Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026



1. sal



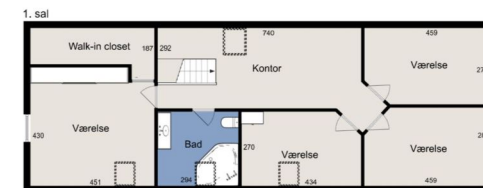
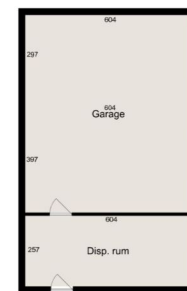
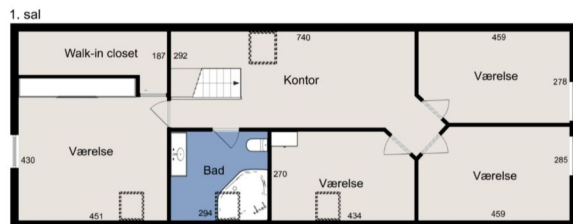
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026



Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

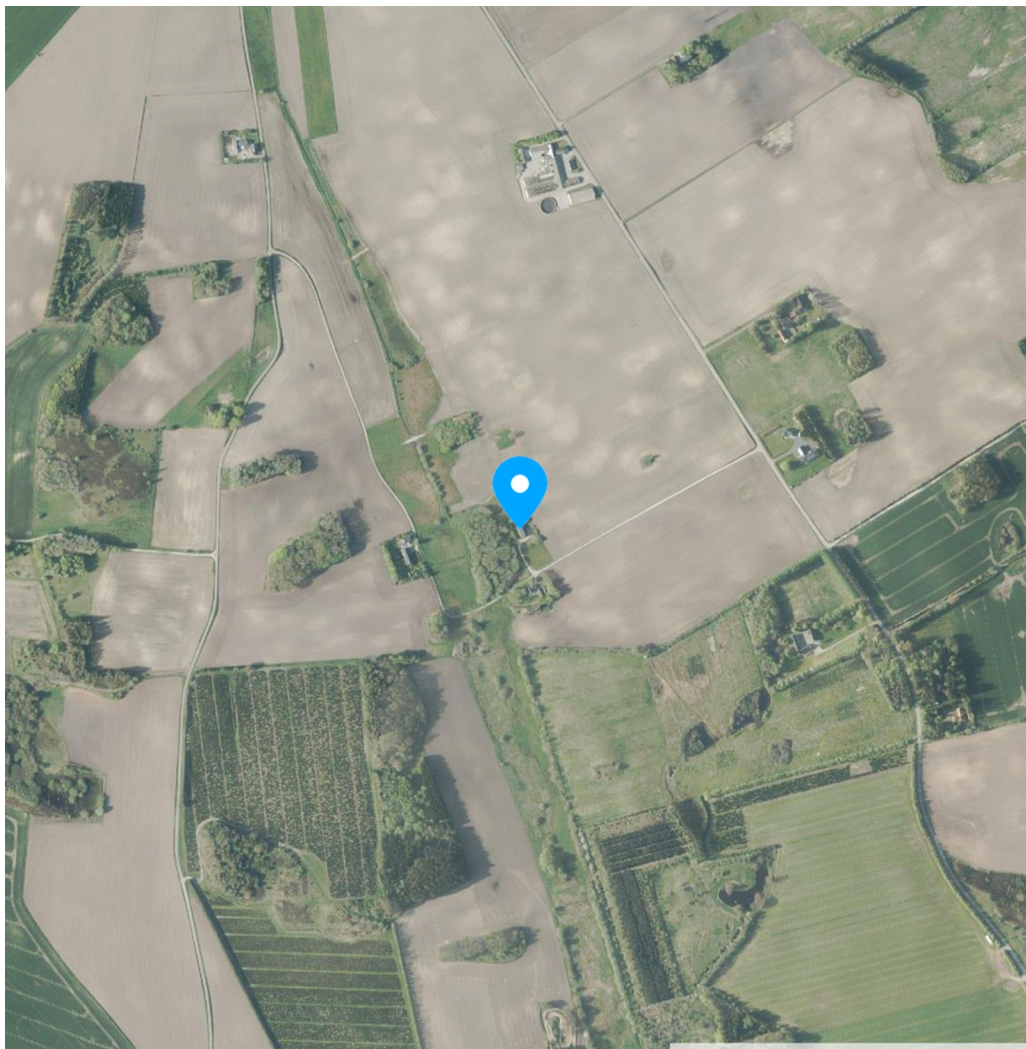
Dato: 31.01.2026



Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026





Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	25 a St. Brøndum By, St. Brøndum
BFE-nr.:	9522652
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Eget anlæg Ok vandprøve af 13.10.25
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1945/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.124.000 kr.
Grundværdi:	469.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	899.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	375.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	12.583 m ²
Boligareal i alt:	222 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	93 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.12.1903 lbnr. 908505-77 Tillægstekst Dok om færdselsret m.v. Vedr. 1 o Filnavn: 77_F_92
Nr. 2 lyst d. 29.08.1984 lbnr. 9694-77 Tillægstekst Dok om el-kabel, Vedr 25B Filnavn: 77_I_4
Nr. 3 lyst d. 22.03.1989 lbnr. 2496-77 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 34 Filnavn: 77_G_490

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Himmerland Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.



Adresse: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.586	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	3.339	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.429
Husforsikring	kr.	5.403	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.950	I alt	kr.	714.479
Skorstensfejning	kr.	850	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	136			
Tømningsordning sept.	kr.	950			

Ejerudgift i alt 1 år

18.214

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.787 md./ 45.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.071 md./ 36.853 år v/25,10%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: St Brøndum Mark 2, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 469-6220
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : Himmerland Forsikring Police nr 291951

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko - Svamp og Insekt

Årlig præmie kr 5.403 -

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

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

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.