

REAL



Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	196
Kontantpris	1.695.000	Andre bygninger	225
Ejerudgift	1.449	Grund ha	3,3610
Byggeår/ombygget	1921/2015	Energimærke	B

Sagsnr. **469-6230**

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: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende og velproportioneret lystejeendom nær Skørping. Denne velpassede ejendom, der løbende er renoveret/opdateret, er beliggende ca 5 km øst for Skørping, op til fast vej. Ejendommen, der er registreret som landbrug, har et jordtilliggende på 3,361 ha beliggende rundt ejendommen. Ejendommens bygninger fremstår i meget fin stand og har gennemgået væsentlig ombygning/renovering fra 1987 og frem. Facade fremstår pudset/malet i hvidt og tagdækning er røde vingetegl årg 1989. Boligarealet andrager, jvf BBR, 196 m2 fordelt på 2 plan. I 1989 er boligen væsentlig ombygget og 1. salen er på dette tidspunkt indrettet til bolig. I 2015 er indrettet godt, rummeligt badeværelse på 1. sal. Denne skønne ejendom kan tiltale familien der ønsker masser af muligheder, dyrke sine egne grøntsager, have et minilandbrug etc. Ca 80 % af jordarealet er lejet ud til nabo. Det øvrige areal er henliggende i skov, lærk blandet løv.

Highlights for ejendommen:

196 m2 renoveret bolig. Pudset facade og tagdækning i røde tegl. Renoveret fra 1989 - 2015.
4 gode værelser + Repos/arbejdsrum på 1. sal
2 gode badeværelser.
Energivenlig. Godt energimærke klassificeret med "B"
Jordtilliggende 3,361 ha (Ca 80% heraf er pt udlejet til nabo)
Jordvarmeanlæg DVI Queen der er tilkoblet vandbåret solfanger.
Tagdækning i røde tegl årg 1989/1995 - såvel på bolig som garage/udhus
7,02 kW Solcelleanlæg årg 2012.
Egen lille skov/plantage.
Mulighed for husdyrhold.
Garageanlæg med hele 4 stålporte, heraf 1 stk ledhejseport.
Ingen eternit på ejendommen !

Fortsættes - næste side.....

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: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026

Boligen er indrettet med : Indgang til entre med klinkebelagt gulvbelægning , derfra adgang til rummeligt bryggers der har adgang til såvel TV stue, som Lade/depotrum.. Godt badeværelse årg 1987 med klinkebelægning i lyse nuancer samt gulvvarme. Bademiljø samt bruseniche. Fra entre adgang til rummeligt, lyst køkken der er etableret 2005, tillige med at alrum med spiseplads, den rummelige opholdsstue og stort værelse i vestlige del af boligen mv renoveres i 2005. Gulvvarme i køkken, alrum og stue. Fra det vestlige værelse er dobbeltdør til haven. Fra køkken/alrum er trappe til 1. hvor der findes stort lyst repos/fordelingsgang . Der er rigtig godt lysindfald til repoet, da der findes ialt 5 VELUX ovenlysvinduer (heraf 3 stk mod syd) i plast termo (årg. 2015 . God planløsning på 1. salen, med adgang til stor vestvendt svalegang/ overdækket terrasse. 3 gode værelser, heraf det vestligste med adgang til terrassen. Adgang til skønt og rummeligt badeværelse årg 2015, i lyse nuancer med bruseniche og bademiljø, samt skabsplads. Generelt er der godt med skabsplads via en del faste skabe rundt i boligen.

Opvarmning af ejendommen sker via DVI Queen varmepumpe til Jordvarmeanlæg med solfanger tilsluttet. Dette anlæg årg. 2010. Der er etableret 7,02 kW Solfangeranlæg årg 2012. Ejers forbrug seneste år har været **totalt 10.099** kwh incl. alt forbrug, derunder varme, husholdning, ladning Elbil mv.

Som supplement kan oplyses at der findes oprindelig muret skorsten med isokern, der evt. kan give mulighed for brændeovn.

Garageanlæg: I 1995 opføres rummelig garage til 2 biler og øvrig opbevaring. Denne tilbygges yderligere i 2007. Denne bygning er opført i træ med tagdækning i røde tegl som beboelsen.

Stald: Den eksisterende staldbygning er indrettet med værksted samt volierer til fjerkræhold.

Hønseshus : Facade i kalket/malet samt tagdækning i stålplader.

Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026



Set fra haven



Set fra vejen



Bryggers



Køkken



Stue

Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026



Stue



Spisestue



Soveværelse



Badeværelse



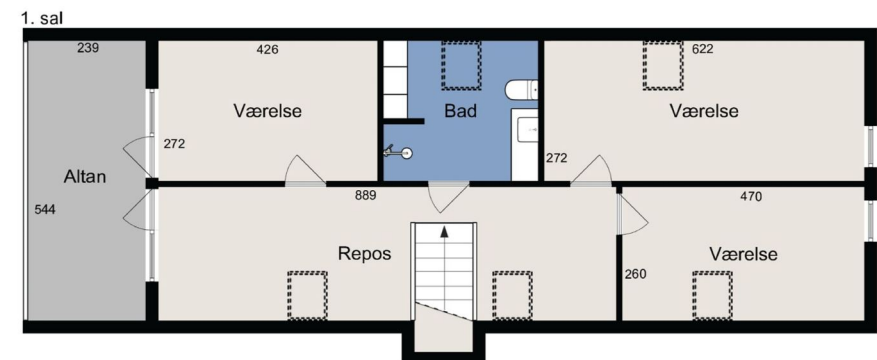
Badeværelse



Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

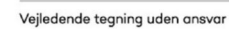
Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 30.01.2026



Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026



Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026





Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

19 g St. Brøndum By, St. Brøndum

Arealer i alt

Areal

3,3610 ha

3,3610 ha

Heraf vej

1.950 m²

1.950 m²

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ☒ Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Garage, carport, udhus

Nr. 3 Lyngbyvej 68

Nr. 4 Lyngbyvej 68

Bygningsareal i alt

Areal

127 m²

24 m²

56 m²

18 m²

225 m²

Heraf boligareal

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at Ejendommen forsynes med vand fra fælles privat vandværk der forsyner ialt 5 ejendomme i nærområdet.

☒ Ja ___ Nej

___ Ja ☒ Nej

___ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at

en del af ejendommens markareal, ca 1,6 ha udlejet til genbo. I dette areal er der adgangsvej til nabos ejendom der skal respekteres. Se kortbilag.

☒ Ja ___ Nej

☒ Ja ___ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantering af læhegn modtaget

___ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

___ Ja ☒ Nej

Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Bolig / Landbrug
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	19 g St. Brøndum By, St. Brøndum
BFE-nr.:	3337951
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Jordvarmeanlæg DVI Queen årg 2010.
Opført/ombygget år:	1921/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.400.000 kr.
Grundværdi bolig:	127.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	668.080 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	3,3610 ha
- heraf vej	1.950 m ²
Boligareal i alt:	196 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	98 m ²
Garage:	112 m ²
Carport:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Følgende hårde hvidevarer medfølger: Emhætte GORENJE årg 2005 - Køleskab GRAM årg 2005 - Opvaskemaskine SIEMENS årg 2024 - Ovn SIEMENS årg 2019 - Kogeplader ELECTROLUX ca 2015 - Tørretumbler BOSCH årg 2017 - Vaskemaskine SAMSUNG årg 2022.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 10.099,00 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarmeanlæg DVI Queen årg 2010.

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vedr. Elforbrug / salg fra Solcelleanlæg. : Bemærk at ejendommens elforbrug seneste år har været : 10.099 kwh. inkluderer opvarmning med det installerede Luft/Vand Varmepumpeanlæg , opladning Elbil samt øvrigt forbrug.. -

Ejer har via det 6kw solcelleanlæg der findes på ejendommen leveret/solgt el : 6.210 kwh

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. Byggeteknisk Gennemgang foreligger af d. 12.01.2026

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. El tjek foreligger af d. 12.01.2026

Energimærkning: Energimærke B.

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. Ejendommen er med i overgangsordningen og der er således ikke fastlagt en ejendomsværdi for 2025/26 - Denne fastsættes efter et salg. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

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: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld bolig	kr.	1.895	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Husforsikring	kr.	9.159	I alt	kr.	1.707.050
Renovation	kr.	1.788	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Tømningsordning Kloak	kr.	950			
Rottebekæmpelse	kr.	184			
Ejerudgift i alt 1 år		17.383			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.132 md./ 109.579 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.407 md./ 88.888 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: 30.01.2026
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: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.449

Dato: 30.01.2026

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:

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:

Forsikring i Topdanmark police nr

Dækningsomfang : Bygningskasko, Brand, Storm, Svamp , Insekt, Skjulte Rør, Stikledninger

Præmie: kr 9.159,00 / Årlig.

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.