

REAL



Spurvevej 9, 9575 Terndrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	1.075.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.404	Grund m ²	821
Byggeår/ombygget	1979/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6289**

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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Denne velpassede gulstensvilla, er beliggende i lukket vænge i den nord/østlige del af Terndrup med skønt lukket haveanlæg. Villaen fremstår i gule tegl med tagdækning i eternit. Bebygget areal er 152 m2 jvf BBR. Heraf 14 m2 udestue. Desuden findes 36 m2 muret garage med værksted etc. Derudover skur og drivhus.

Ejendommen har god og bred flise- og granitbelagt indkørsel, med gode parkeringsmuligheder.

Boligen:

Velkommen indenfor til entre/forgang. Derfra rummelig fordelingsgang der giver adgang til rummeligt soveværelse med skabsvæg, Udover soveværelset findes 2 gode værelser. Husets badeværelse fremtræder i flot stand med lysbeige klinkebelægning., Badeværelset er etableret 2005 med stor bruseniche samt bademiljø etc.

Fra fordelingsgangen er adgang til rummeligt spisekøkken årg 2005 med masser af bord- og skabsplads. Derfra adgang til ligeledes, rummeligt bryggers med skabe og bryggersbord. God plads til øvrig opbevaring. Fra bryggers er adgang til sydvendt terrasse med flisebelægning i forbindelse med haven.

Husets stue er særdeles stor, ca 30 m2, da der tidligere er inddraget forgang der er tillagt stuen. Masser af indretningsmuligheder. Fra stuen er udgang til 14 m2 udestue med godt lysindfald fra de store vinduespartier. Fra udestuen er adgang til den store sydvendte terrasse.

Garage/værksted.

Til villaen hører 36 m2 muret garage med elport. I en del af garagen er indrettet værkstedsrum. Derudover træskur samt drivhus.

Gode flisearealer / terrasse der går langs garagen og langs boligen.

Værd at bemærke :

Nye Kloaker fra samlebrønd til hus/ Vandstikledning inde i huset 2006.- Nyt bad 2005- Nyt køkken 2005- Nye vinduer og udvendige døre 2005- Nyt fjernvarmeunit 2005

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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Stue



Stue



Udestue



Udestue



Værelse



Værelse

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Badeværelse



Badeværelse



Kontor



Alrum



Køkken





Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



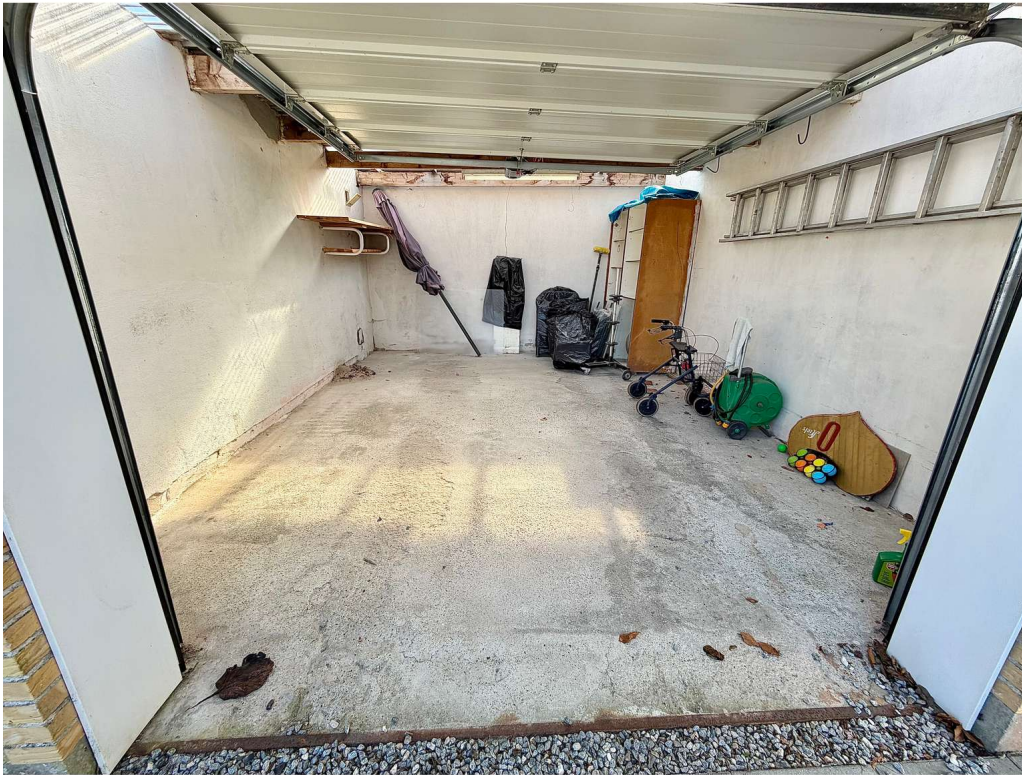
Alle plan (2x3)



Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026

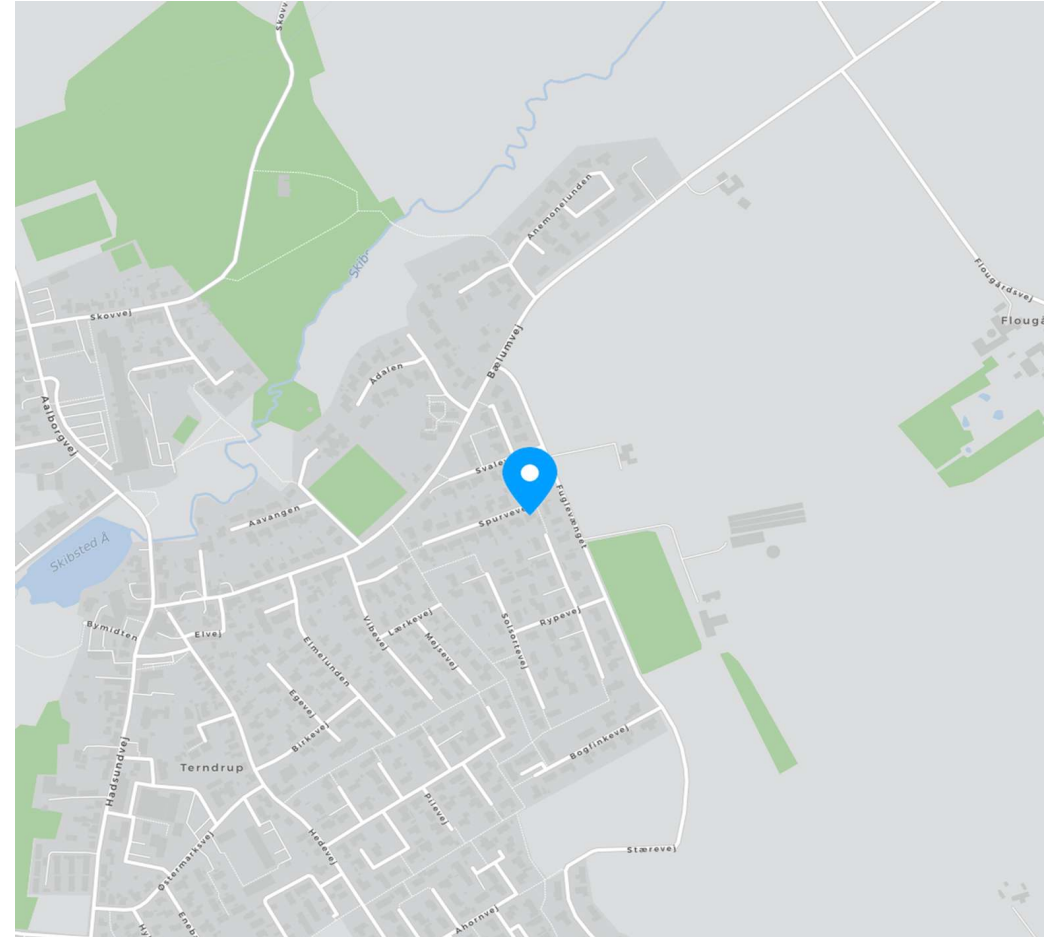
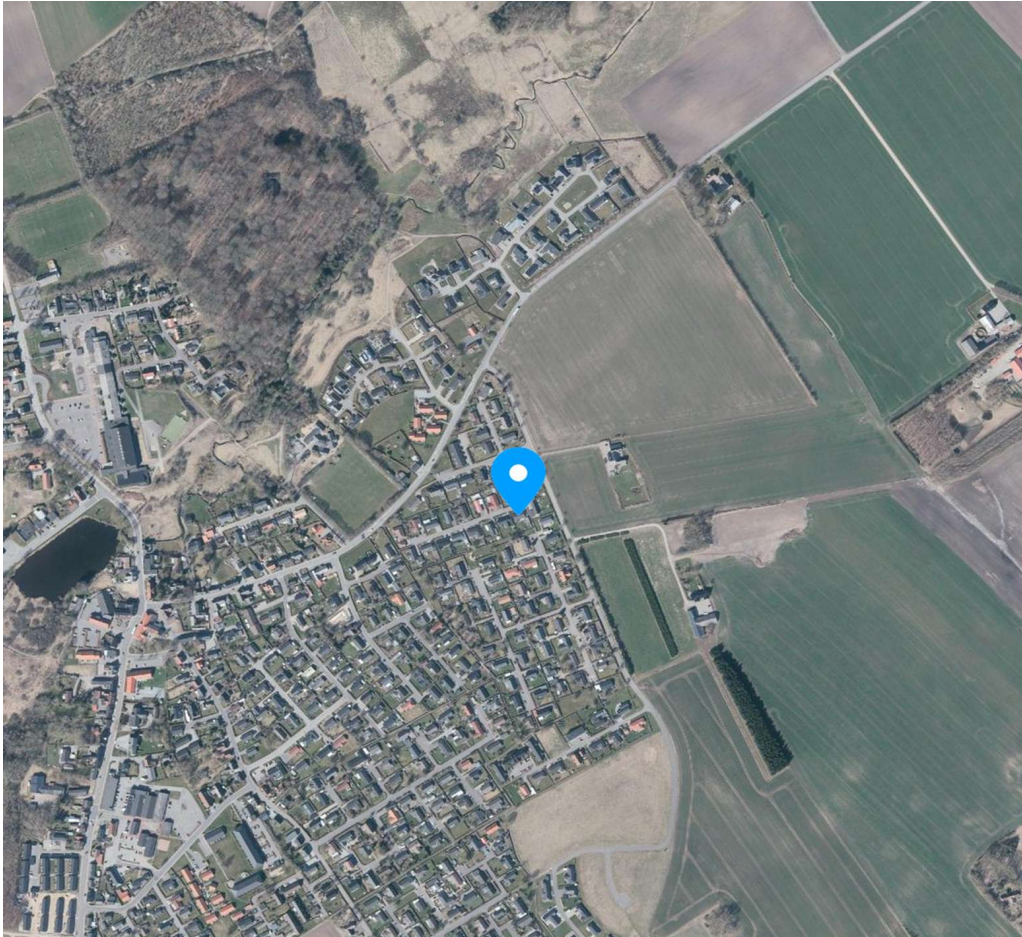


Alrum

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026



Køkken



Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	12fz Terndrup By, Lyngby
BFE-nr.:	3334076
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.138.000
Grundværdi:	296.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	910.400
Grundlag for grundskyld:	236.800

Arealer**

Grundareal:	821 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	14 m ²
Garage:	36 m ²

** 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: 24.08.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 07.05.1975 - Byplanvedtægt
- Nr. 3: 15.08.1994 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 12.B90 - Boligområde
Lokalplan P.B.8 - P.B.8 Boligområde i Terndrup By

Tilbehør:

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

Følgende hårde hvidevarer : De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.643	Kontantpris	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	2.108	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation	kr.	3.032	I alt	kr.	1.083.350
Grundejerforening	kr.	650	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.		
Rensningsanlæg	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Husforsikring	kr.	5.275			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.853			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.937 md. / 71.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.728 md. / 56.730 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 04.04.2026

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

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.

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