

REAL



Ahornvej 12, 9575 Terndrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.553	Grund m ²	915
Byggeår	1977	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6325**

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: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026



Velpasset villa i sydlige del af Terndrup by. Denne rødstensvilla er beliggende i bunden af lukket vænge på Ahornvej, i fred og ro. Villaen har klassisk indretning og fremstår i rimelig original stand, så køber kan sætte sit præg. Velkommen indenfor til traditionelt bryggers med plads til vaske/tørre. Derfra adgang til spisekøkken med de originale køkkenelementer Rummelig stue med godt lysindfald og adgang til den store lukkede have. Fra køkken endvidere adgang til fordelingsgang der giver adgang til 3 værelser og badeværelse med bruseniche og badekar. I forbindelse med fordelingsgangen findes forgang/entre.

Til ejendommen hører garage i træ med redskabsrum. Husets haveanlæg ligger ugenert op til fællesareal såvel på sydsiden som på østsiden hvorved man færdes rimeligt ugenert for omgivelserne.

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: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026



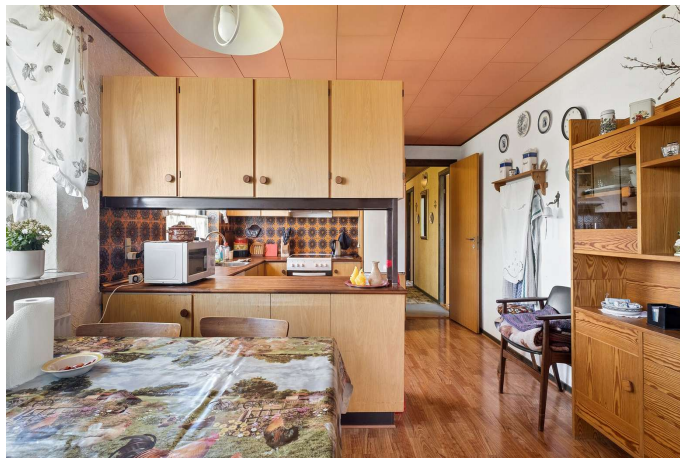
Udsigt fra toppen



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Hall



Facade



Set fra haven

Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



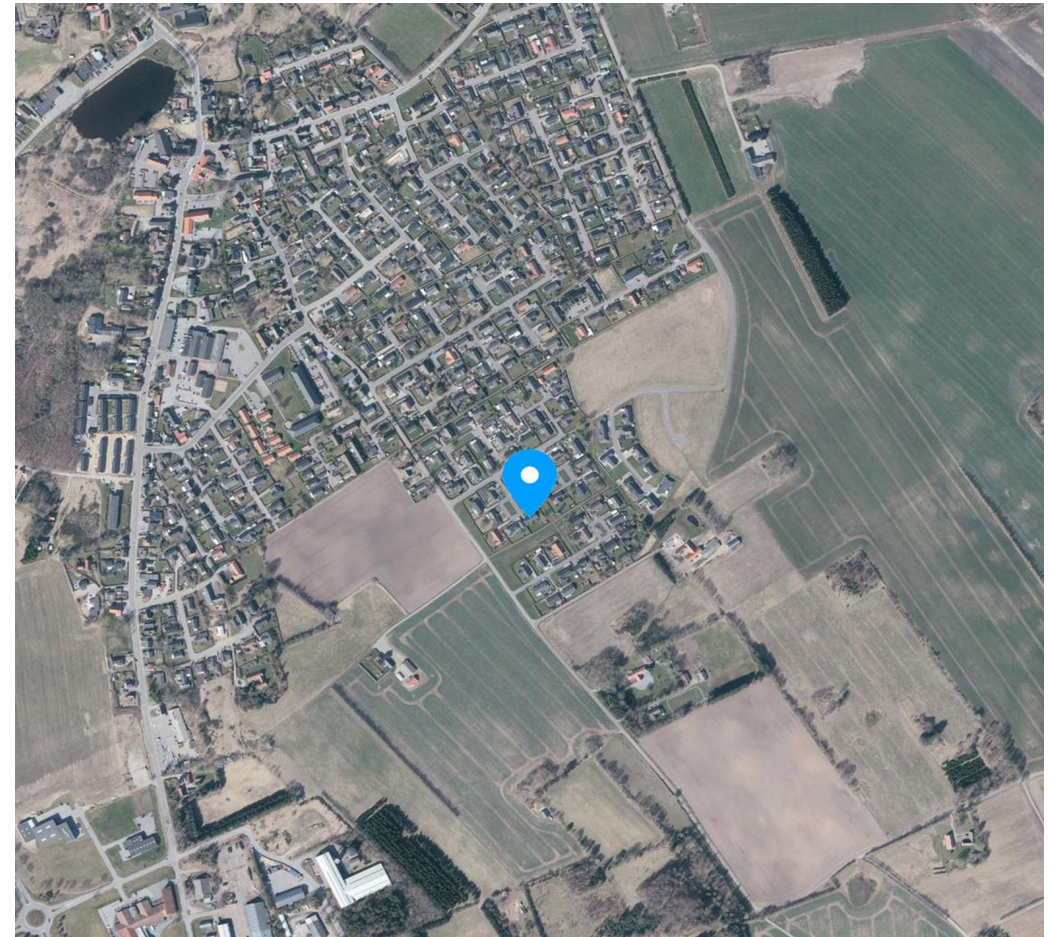
Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026



Alle plan (2x3)

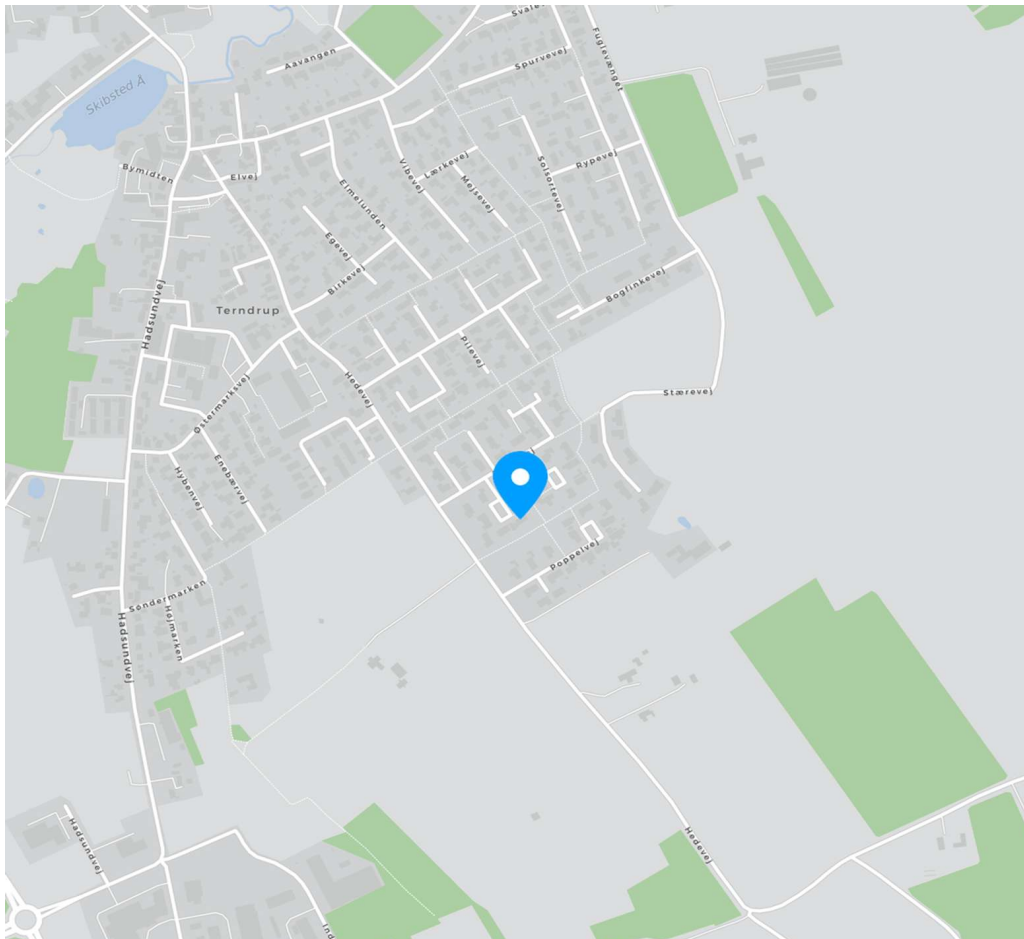




Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026





Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 12hf Terndrup By, Lyngby
BFE-nr.: 3334110
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.116.000
Grundværdi: 335.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 892.800
Grundlag for grundskyld: 268.000

Arealer**

Grundareal: 915 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Carport: 28 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. 1: 19.08.1976 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 18.10.1976 - Dok om grundejerforening mv, Vedr 11AC
- Nr. 3: 15.08.1994 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Komfur, Køle/fryseskab (Electrolux , 2022), Fryser (Frigor, ca 2020), Vaskemaskine (Blomberg , 2023), Opvaskemaskine (Electrolux , 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.553	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	2.385	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Nordværk renovation	kr.	2.900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rebild Forsyning	kr.	2.500	I alt	kr.	808.772
Ejendomsbidrag	kr.	195			
Grundejerforening	kr.	600	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.		
Ejendomsforsikring	kr.	5.500			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 18.633

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.529 md. / 42.353 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Ahornvej 12, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 469-6325
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 10.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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