



REAL

Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	196
Kontant	1.695.000	Andre bygninger	239
Ejerudgift	1.366	Grund ha	3,3610
Byggeår/ombygget	1921/2015	Energimærke	B

Sagsnr. **469-6230**

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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Charmierende og velproportioneret lysteendom 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. Boligen er indrettet med : Indgang til entre med klinkebelagt gulvbeklægning , 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** 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 forbrud. varme. husholdnina. ladmna Elbil mv.

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. 1.366

Dato: 20.05.2026



Ejendommen set fra Sydøst



Bryggers

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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Soveværelse



Badeværelse i stueplan



Badeværelset på 1. sal



Arbejdsværelse



Gang



Spisestue

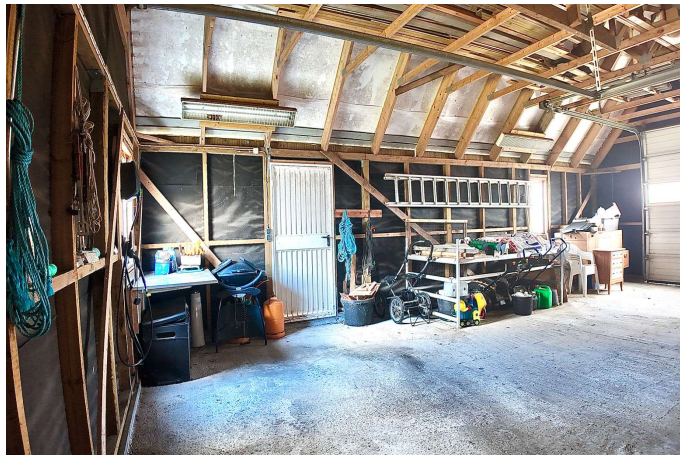
Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



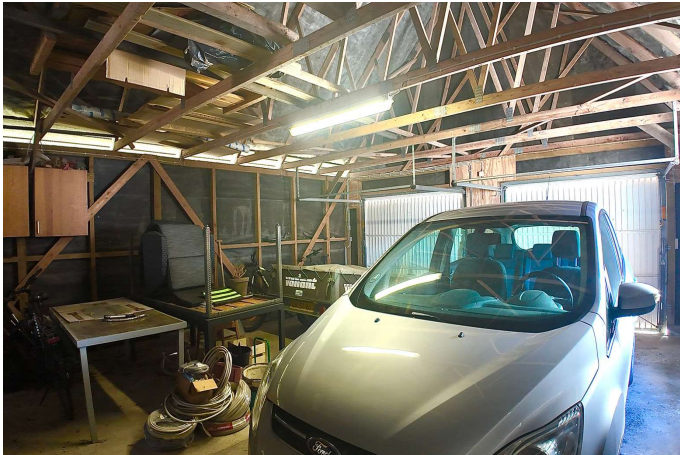
Badeværelse i stueplan



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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Garageanlæg Ialt 4 portadgange

Haven mod syd





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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026





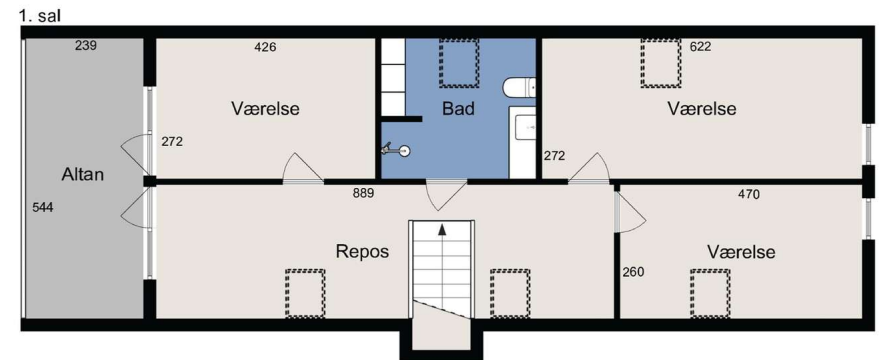
Adresse: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Altan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



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

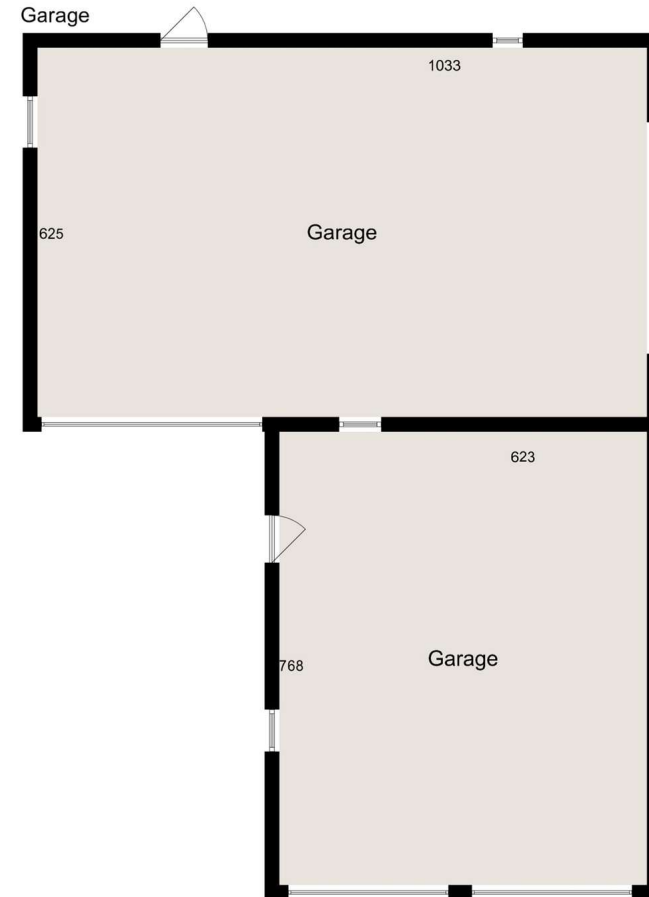
Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

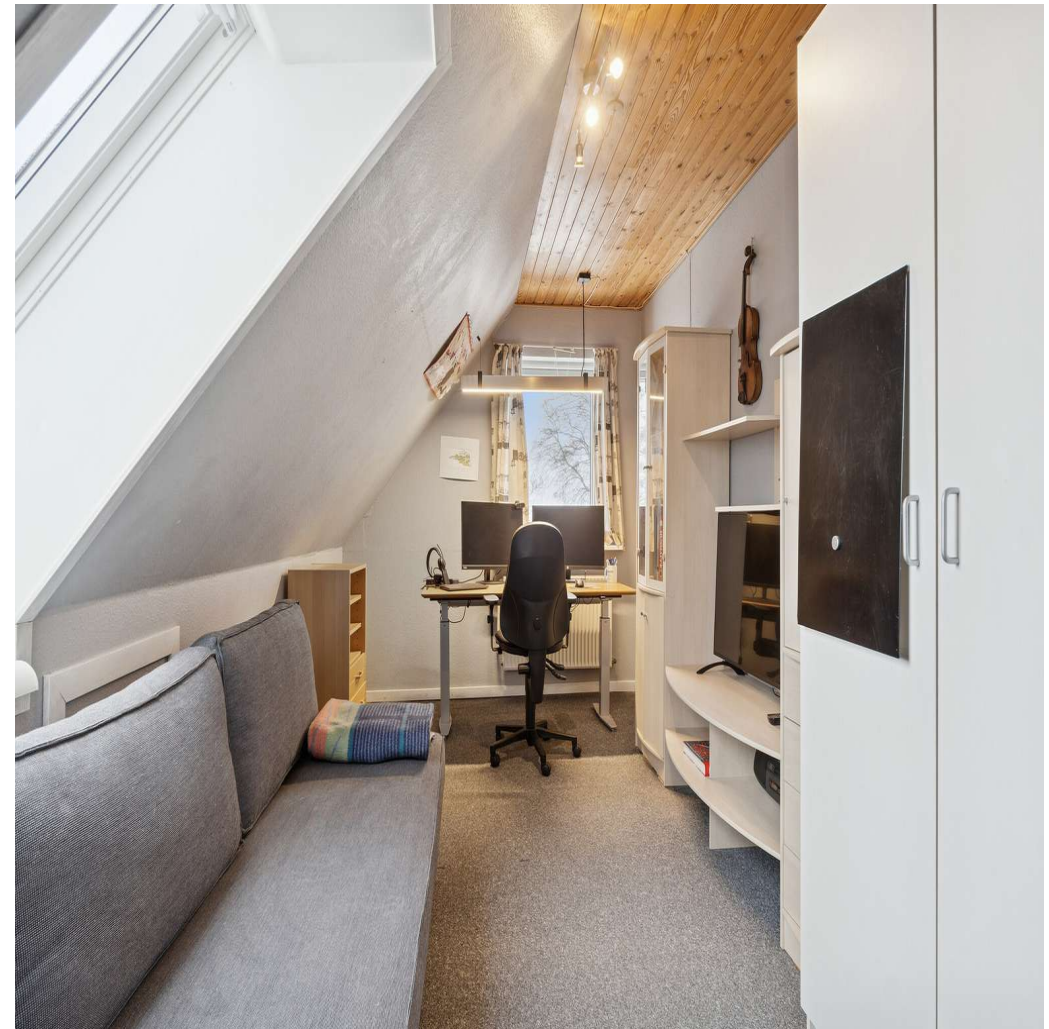
Loft



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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Arbejdsværelse

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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026



Soveværelse



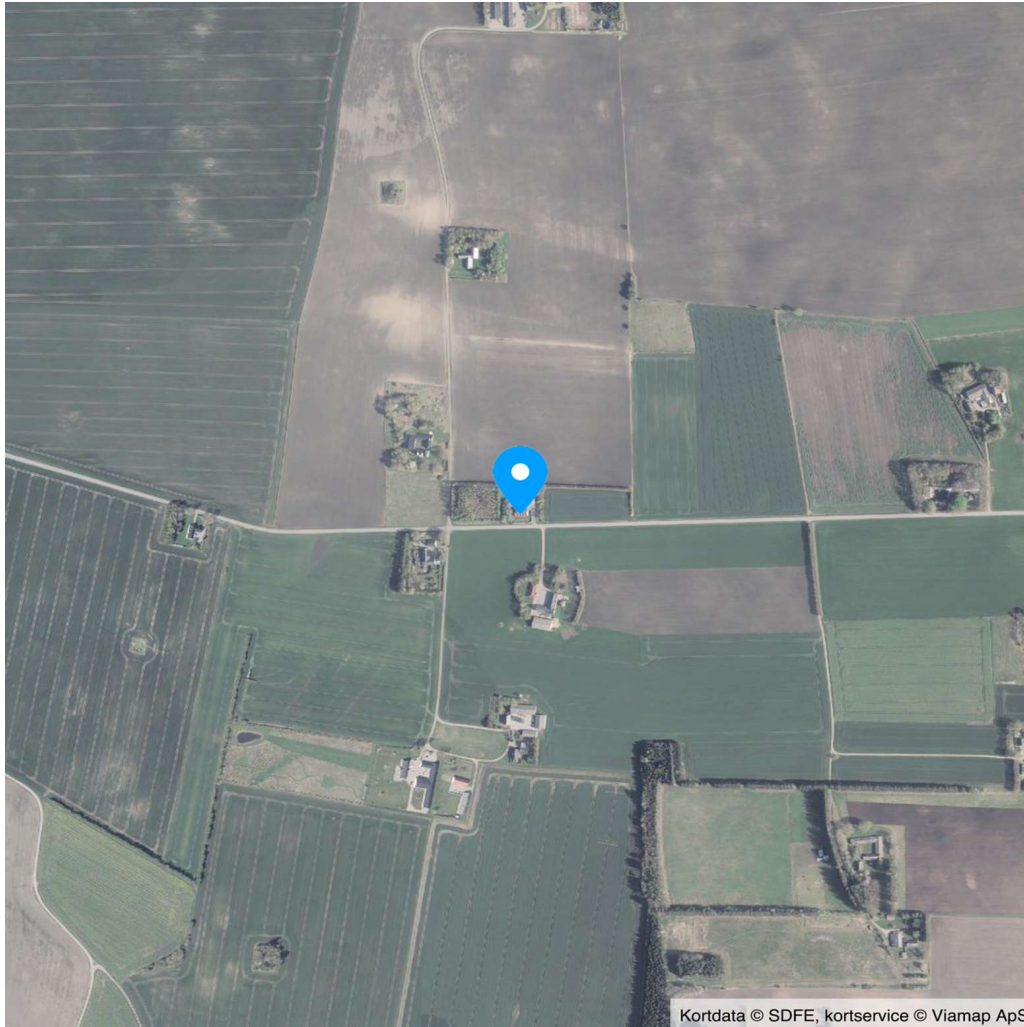
Værelse



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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026





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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 19g St. Brøndum By, St. Brøndum
BFE-nr.: 3337951
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1921/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.400.000
Grundværdi bolig: 127.000
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 668.080
Grundlag for grundskyld bolig: 101.600
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 3,3610 ha
- heraf vej 1.950 m²
Boligareal i alt: 196 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 112 m²
Carport: 15 m²
Garage: 112 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

Ingen

Planer

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 10.099 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

Vand: Ikke alment vandforsyningsanlæg

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke B



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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.407	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	904	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	1.788	I alt	kr.	1.707.050
Tømningsordning Kloak	kr.	950	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	184			
Husforsikring	kr.	9.159			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.392			

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 9.354 md. / 112.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.450 md. / 89.399 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: Lyngbyvej 68, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026

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

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
19g - St. Brøndum By, St. Brøndum	3,3610 ha	1.950 m ²
Areal i alt	3,3610 ha	1.950 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Lyngbyvej 68 - Stuehus til landbrugsejendom	1921/1989	196 m ²	196 m ²
Nr. 2 - Lyngbyvej 68 - Lade til foder, afgrøder mv.	1921	24 m ²	
Nr. 3 - Lyngbyvej 68 - Stald til fjerkræ	1921	56 m ²	
Nr. 4 - Lyngbyvej 68 - Stald til fjerkræ	1921	18 m ²	
Nr. 5 - Lyngbyvej 68 - Carport	1986	15 m ²	
Nr. 6 - Lyngbyvej 68 - Garage	1998	112 m ²	
Bygningsareal i alt		435 m ²	196 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Lyngbyvej 68 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Lyngbyvej 68 - Lade til foder, afgrøder mv.	
Nr. 3 - Lyngbyvej 68 - Stald til fjerkræ	
Nr. 4 - Lyngbyvej 68 - Stald til fjerkræ	

Vand

Vandforsyning: Ikke alment vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: Ejendommen forsynes med vand fra fælles privat vandværk der forsyner ialt 5 ejendomme i nærområdet.

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Ja

Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling)

Ja

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: en del af ejendommens markareal, ca 2,5 ha udlejet til genbo. I dette areal er der bl.a adgangsvej til nabos ejendom der skal respekteres. Se kortbilag.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse



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

Sagsnr.: 469-6230
Ejerudgift/md.: kr. 1.366

Dato: 20.05.2026

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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