

REAL



Astrupvej 10, Terndrup, 9575 Terndrup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	187
Kontant	548.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.310	Grund m ²	22.973
Byggeår/ombygget	1880/1988	Energimærke	E +

Sagsnr. **469-1082**

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: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026



Ejendommen sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelsesklausul

Dette nedlagte landbrug er beliggende Ca 2 km s/v for Terndrup, umiddelbart op til Astrupvej. Ejendommen fremstår i god stand, facade i røde tegl for en del af ejendommen samt nyere tagdækning, årg 2017, på boligdelen, i sort eternit. Ejendommen har overvejende plast/termo vinduer og døre. Dog træ/termo i den ældre del af stuehuset.

Ejendommens bolig er renoveret / tilbygget år 1988 og fremstår i fin stand og særdeles rummelig.

Den tilbyggede del årg 1988, er den bygningsdel der indeholder, entre, køkken/alrum samt stue, der har røde teglsten som facade. I 1988 er ligeledes indrettet det ene af de 2 badeværelser. Det registrerede boligareal er hele 187 m² jvf BBR **Boligen er indrettet med :**

Entre med garderobeafdeling , rummeligt køkken/alrum. Stor stue på ca 55 m² . med 2 udgange til den store sydvendte terrasse. - Bemærk : Der er gulvvarme i stuen og køkkenalrummet samt de 2 badeværelser!

-

Fra køkken er adgang til rummeligt bryggers med bryggersbord og plads til vaske/tørremaskiner. 2 gode brusebadeværelser, med klinker på gulve og vægge - begge med gulvvarme. Fordelingssgang med adgang til 4 gode værelser, Det største af værelserne, soveværelset har skabsvæg.

Til ejendommen hører ladebygning og fyrrum, hvor ejendommens fyringsanlæg, Viadrus M 18 BIO Pillefyr, det findes. Ladebygningen kunne evt. danne grundlag for et par hestebokse, da ejendommens jordtilliggende mod nord kunne rumme, f.eks, et par hestefolde. Udover førnævnte findes ældre udhus vest for ejendommen, der anvendes til havemaskiner, værktøj etc. Denne bygning er ikke registreret i BBR

Ejendommen er idyllisk beliggende på østsiden af Siemskoven, et større skovområde, der strækker sig mod vest til Rold Skov komplekset. Til ejendommen hører der et

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: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026





Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026





Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026





Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026





Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

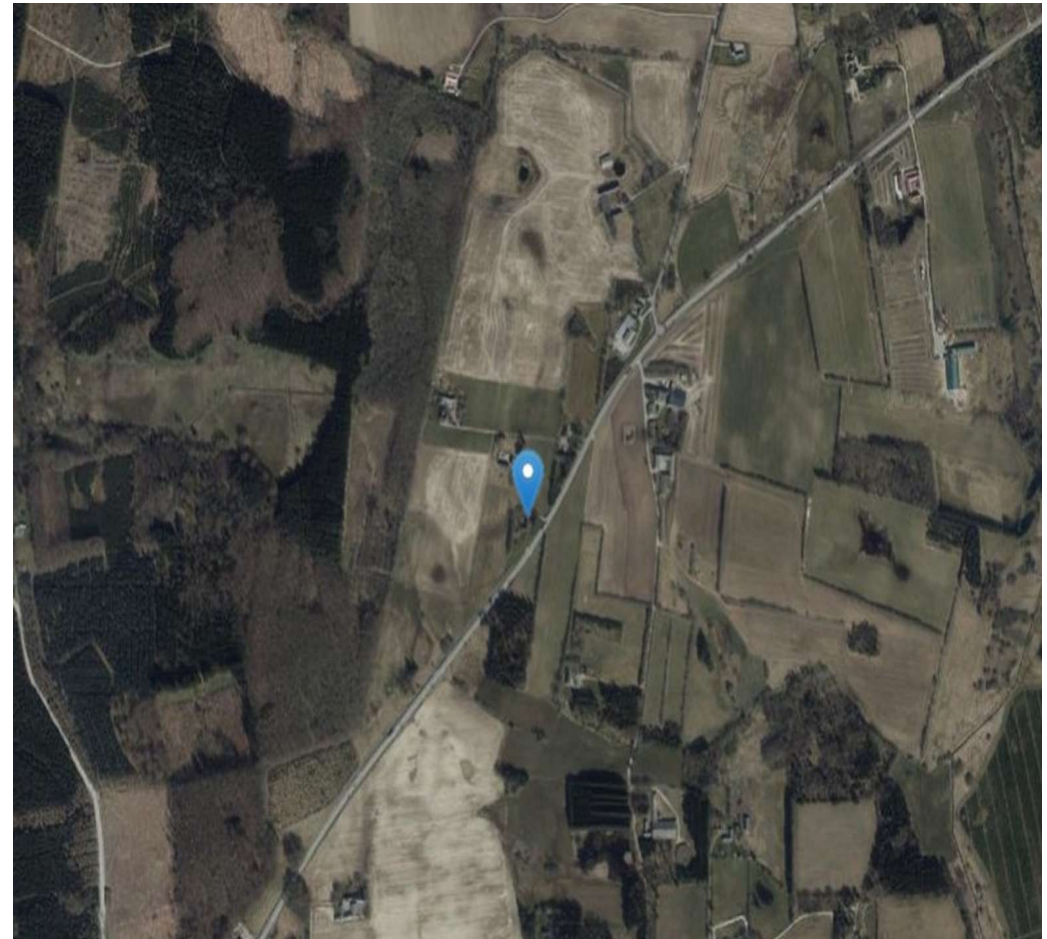
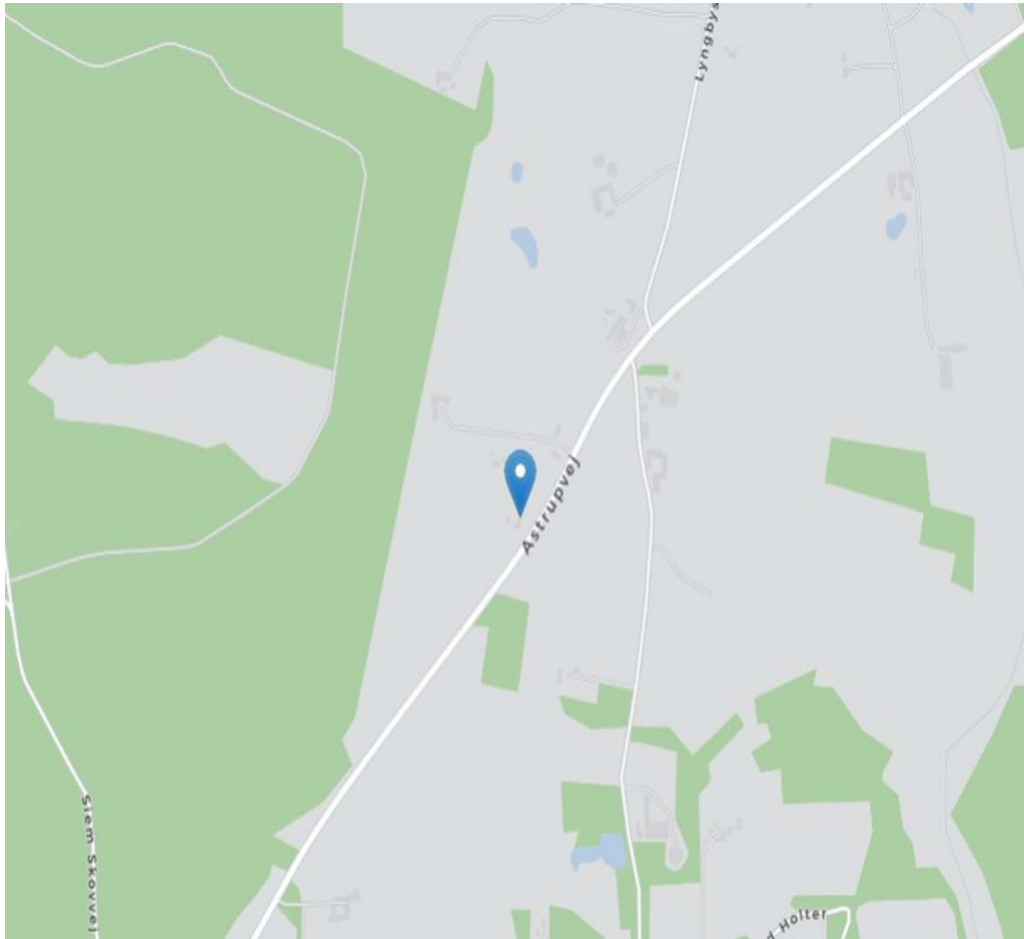




Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026





Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	18a Lyngbyskov, Lyngby m.fl.
BFE-nr.:	9614936
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Brønd
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Fyr med fast brændsel/Pillefyr
Opført/ombygget år:	1880/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	900.000
Grundværdi:	118.600
Grundlag for ejd. værdiskat:	941.600
Grundlag for grundskyld:	94.880

Arealer**

Grundareal:	22.973 m ²
- heraf vej	147 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	69 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: 01.01.1585 - Andel i udredelsen af det Kjernefske legat, Vedr 69AI -
- Nr. 2: 06.04.1929 - Dok om færdselsret mv, Vedr 18A
- Nr. 3: 17.01.1977 - Dok om adgangsbeholdning mv, Vedr 1 F, 12 F, 12 S
- Nr. 4: 11.06.2003 - Dok om byggelinier mv i h t. § 34 og 43

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger. Desuden medfølger tilbageværende løsøre og bohaver, efter at boet har fjernet det inventar/grej som boet ønsker at fjerne. Køber påtager sig at rydde og rengøre ejendommen. Løsøret overdrages i den aktuelle stand uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendomsforsikring i : Alm. Brand Police nr 103 248 205
Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko /Udvidet rørskade med stikledninger, Svamp / Insekt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel/Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varmekilde
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Vandforsyning sker fra eget vandværk. Seneste vandanalyse viser normale værdier for vandkvaliteten.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.802	Kontantpris	kr.	548.000
Grundskyld	kr.	844	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	2.950	I alt	kr.	553.150
Skorstensfejning	kr.	896	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.	225			
Tømning kloaktank	kr.	1.000			
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.718			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.039 md. / 36.462 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.419 md. / 29.027 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Astrupvej 10, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 548.000

Sagsnr.: 469-1082
Ejerudgift/md.: kr. 1.310

Dato: 17.04.2026

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