

REAL



Engesvangvej 5, 9575 Terndrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.348.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.670	Grund m2	4.099
Byggeår/ombygget	1907/2014	Energimærke	D

Sagsnr. **469-6254**

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: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Engesvangvej 5 9575 Terndrup. En velpasset og renoveret ejendom, der fremstår indflytningsklar. Ejendommen er beliggende højt i landskabet, med flot udsigt samt ved rolig vej og med kort afstand til Terndrup. (ca 1,5 km). Ejendommen ligger på et grundareal på 4.099 m² med skøn og charmerende haveanlæg, urtehave, forskellige frugttræer, terrasser etc. Endvidere en flot og hyggelig havepavillon årg. 2016 - 10 m² -der kan give anledning til mange hyggestunder i sommerhalvåret.

Highlights for ejendommen:

- **Energivenlig - 6 kw solpaneler samt vandbårne solpaneler til opvarmning af boligen.**
- **Nyt køkken Mrk "VHM" og stue 2014/15 - Gulvvarme i hele stueetagen. Minus 2 værelser**
- **VELFAC vinduer / døre årg. 2005 - bortset fra enkelte vinduer**
- **5 værelser.**
- **Garage , depoter og masser af udenomsarealer.**
- **Højt beliggende i terrænet.**
- **Naturskønne omgivelser samt flot haveanlæg med pavillon.**

Boligen : 149 m² velindrettet med rummelig, centralt placeret entré med klinkegulve med varme. Adgang til skønt køkken/alrum årg 2015 med god plads , rummelig spiseafdeling mv. Flotte gulvbelægning. Isoleret og med gulvvarme. Fra alrummet dobbeltdør til god sydvendt stue - ligeledes renoveret 2015 , flot gulvbelægning og gulvvarme. Entreen giver desuden adgang til 2 af boligens ialt 5 værelser - rummeligt, godt badeværelse med bademiljø samt stor bruseniche. Fra entreen er desuden adgang til udhus/garage og depoter.

Centralt placeret trappe fører til 1. sal , der har en god planløsning med repos samt 3 gode værelser med masser af lysindfald.

Ejendommen opvarmes via fastbrændefyr, kombineret med vandbåret solfangeranlæg med stor varmtvandsbeholder.

Vandforsyning fra egen boring med vandprøve 2023 der overholder gældende værdier.

Af udhuse findes god garage , fyrrum samt flere depoter.

Skøn terrasse mod vest samt flot udsigt over vestliggende markarealer.

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: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

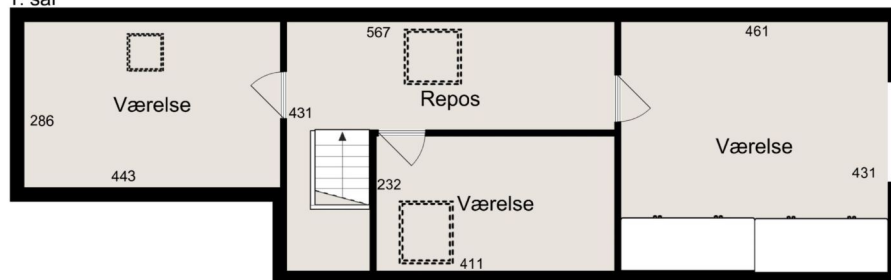
Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026



Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 2 b Lyngby By, Lyngby
BFE-nr.: 3333446
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning - Renoveret 2007
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: fastbrændefyr
Opført/ombygget år: 1907/2014

Arealer*

Grundareal: 4.099 m²
Boligareal i alt: 149 m²
- heraf udnyttet tagetage: 37 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 143 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.02.1965 lbnr. 753-77 Tillægstekst Dok om beplantning omkring
minkfarm mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 975.000 kr.
Grundværdi: 408.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 780.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 326.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Haarde hvidevarer årg. 2014 : Køleskab mrk SIEMENS - Komfur electrolux - Ovn : ELECTROLUX - Opvaskemaskine :
ELECTROLUX - Desuden vaskemaskine + 10 år.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: fastbrændefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler vandbåret

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

Årligt varmekorbrug kan ikke opgøres specifikt, da ejer selv leverer brænde. Varmeanlægget nedlukkes ca 4 mdr/år. (Sommerhalvåret.) - Ejers seneste årlige elforbrug : 2.170 kwh. Der er etableret 6 kwh Solcelleanlæg år 2011.

Desuden findes vandbåret solfangeranlæg år 2007 der bl.a leverer varme til boligens varmeanlæg.Varmesystemet : Fastbrændefyret, solfanger samt varmtvandsopmagasinering. År 2007.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.978	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.348.000
Grundskyld	kr.	2.905	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.619
Husforsikring	kr.	7.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.310	I alt	kr.	1.370.569
Skorstensfejning	kr.	811			
Rottebekæmpelse	kr.	336	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Tømning Septictank anslået	kr.	1.000	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

20.040

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.262 md./ 87.141 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.891 md./ 70.686 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: 31.01.2026
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: Engesvangvej 5, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 469-6254
Ejerudgift/md.: kr. 1.670

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

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:

Ejendomsforsikring i : **GF Forsikring Police nr 119777232**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Rådska- de / Udvidet Stikledninger, Udvidet vandska- de , skjulte rør og kabler

Årlig Præmie pt. Kr 7.700 -

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

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.