



REAL

Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	775.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.209	Grund m ²	1.607
Byggeår/ombygget	1955/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6370**

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 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026



Velholdt villa - 170 m2 bolig på stort grundareal.

Skørping / St. Brøndum. denne villa er beliggende på 1.607 m2 grundareal i den østlige del af St.Brøndum. Den driftige landsby, St.Brøndum ligger ca 6 km nordvest for Terndrup og ca 8 km øst for Skørping.

Ejendommen består af velpasset villa med 170 m2 bolig Gulstens facade med tagdækning i eternit. Gavle beklædt med vedligeholdelsesvenlige kompositplader i grå. Desuden sydvendt udestue 26 m2. Desuden findes udhus med indbygget garage, 72 m2. Skøn stort grundareal med stort haveanlæg med frugttræer etc. ugenert beliggende bag bebyggelsen. Grunden grænser op til byens sportsplads.

Highlights for ejendommen:

- 5 gode værelser + 1 depotrum
- 170 m2 bolig + 26 m2 havestue + 72 m2 udhus
- 1.607 m2 stort grundareal.
- Energimærke "C"

Boligen: Velkommen indenfor til rummelig entre/bryggers med klinkegulve med varme. Stort badeværelse årg 2008 med bruseniche og bademiljø + gulvvarme. Stort disponibelt værelse med adgang fra entreen. Rummeligt spisekøkken med elementer i træfiner Gulvvarme i køkkenet. Rummeligt stue med adgang til sydvendt udestue, 26 m2. I udestuen er luft/luft varmepumpe. Fra entreen er kvartsvingstrappe til 1. sal, der indeholder repos, fordelingsgang, 4 værelser samt 1 depotrum hvoraf eet evt. kan indrettes til bad/toilet. Værelserne på 1. sal spænder fra ca 8 m2 til 15 m2. Villaen opvarmes via oliefyr, BAXI årg 2016 der beror i entreen.

Udhuset: Indrette med depot til opbevaring etc. Desuden findes garage indbygget i udhuset. Bag ejendommen er lukket haveanlæg med græsarealer og frugttræer etc. I forbindelse med haven findes drivhus.

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 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

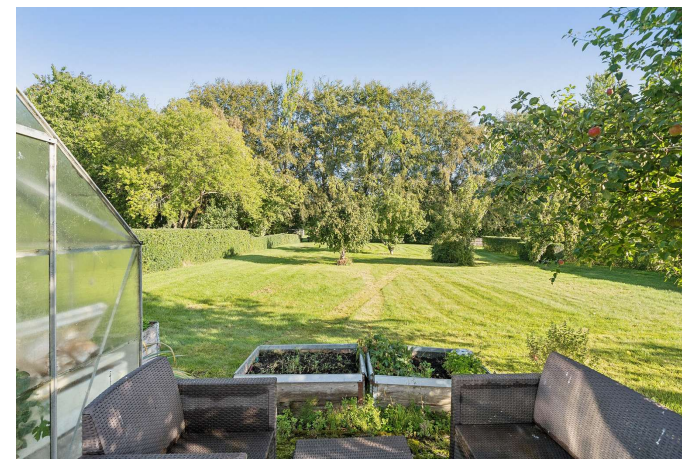
Dato: 17.09.2026



Facade mod vejen.



Terrasse med gårdhave



Have



Set fra haven



Rummelig entre med trappe til 1. sal.



Entré

Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026



Køkken



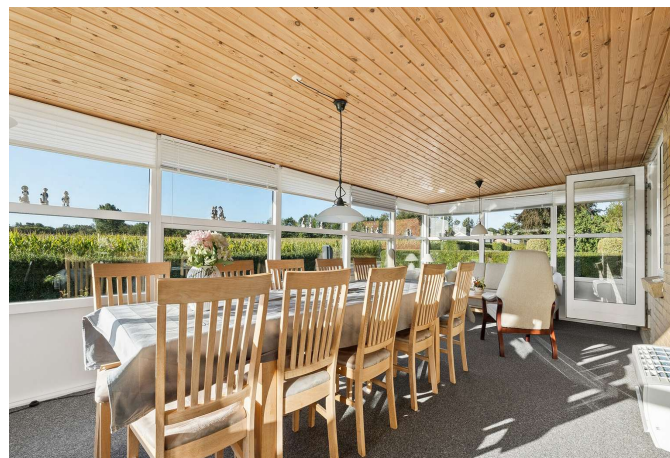
Køkken



Spisestue



Stue



Rummelig, lys og sydendt udestue



Parti fra udestuen

Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026



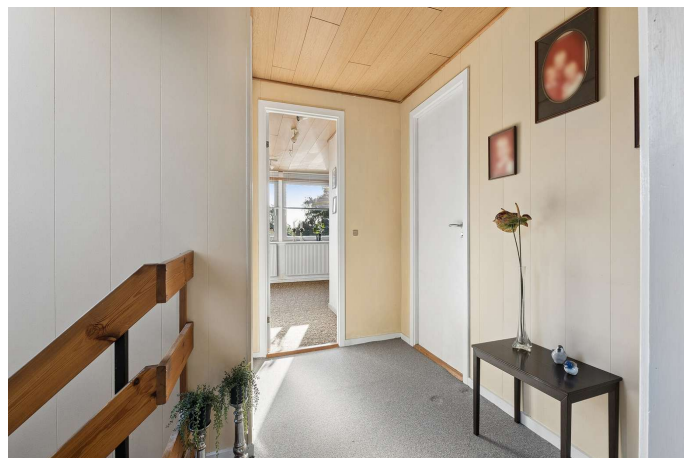
Soveværelse i stueplan



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse 1. sal ca 15. m2

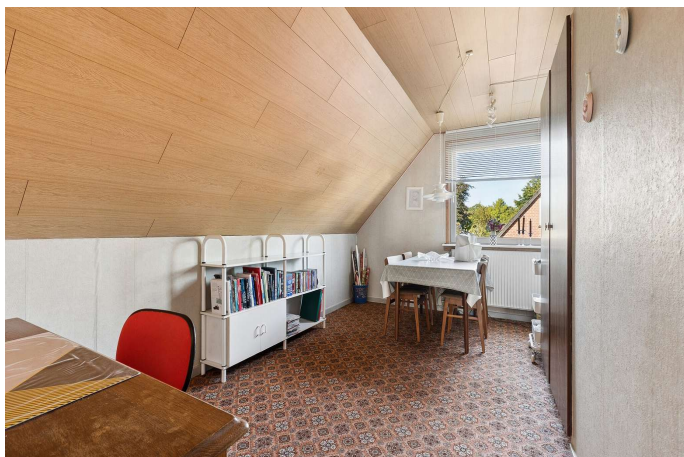


Værelse

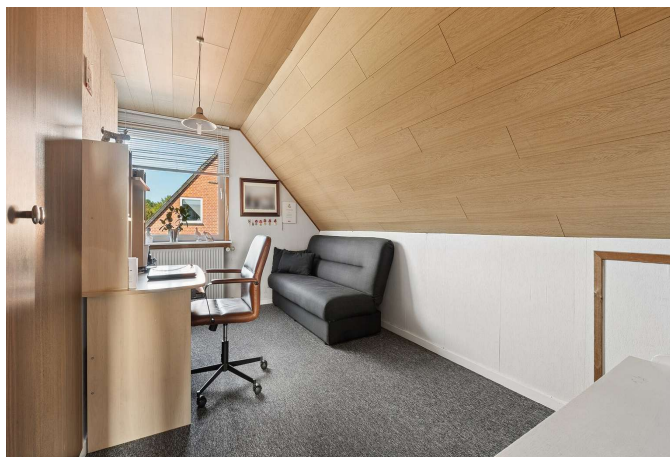
Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026



Værelse 1. sal. ca 13.m2



Arbejdsværelse ca 13 m2



Parti fra indgang med flisebelagt gårdmiljø



Udendørs - gårdhave ved indgang



Areal ved udhus med garage etc.



Lager - Udhus

Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026



Udendørs



Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026

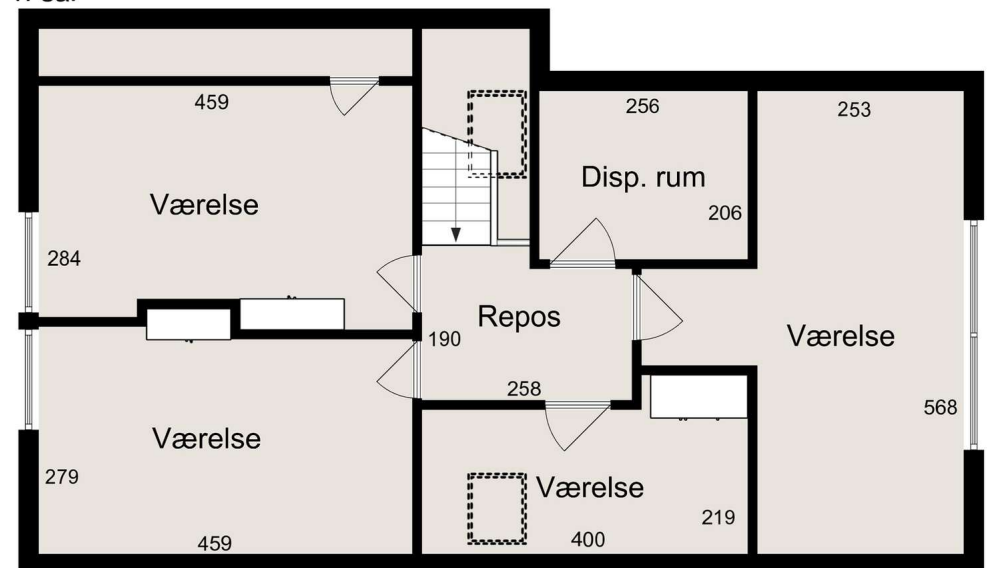


Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



1. sal



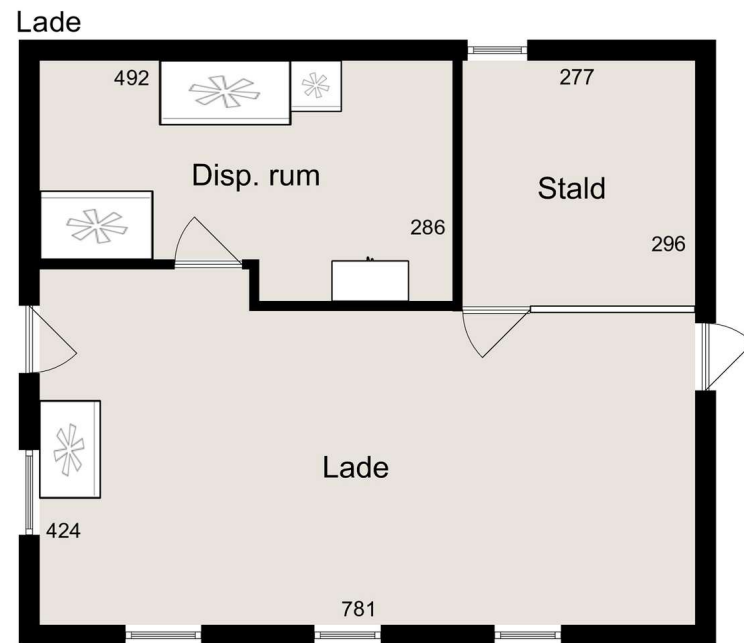
Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026

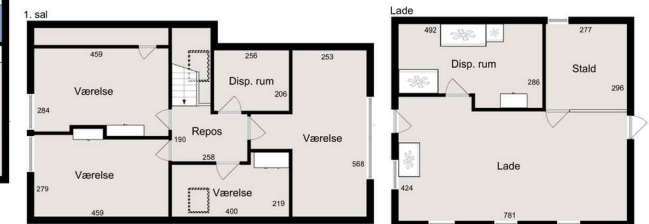


Vejledende tegning uden ansvar

Udhus



Vejledende tegning uden ansvar

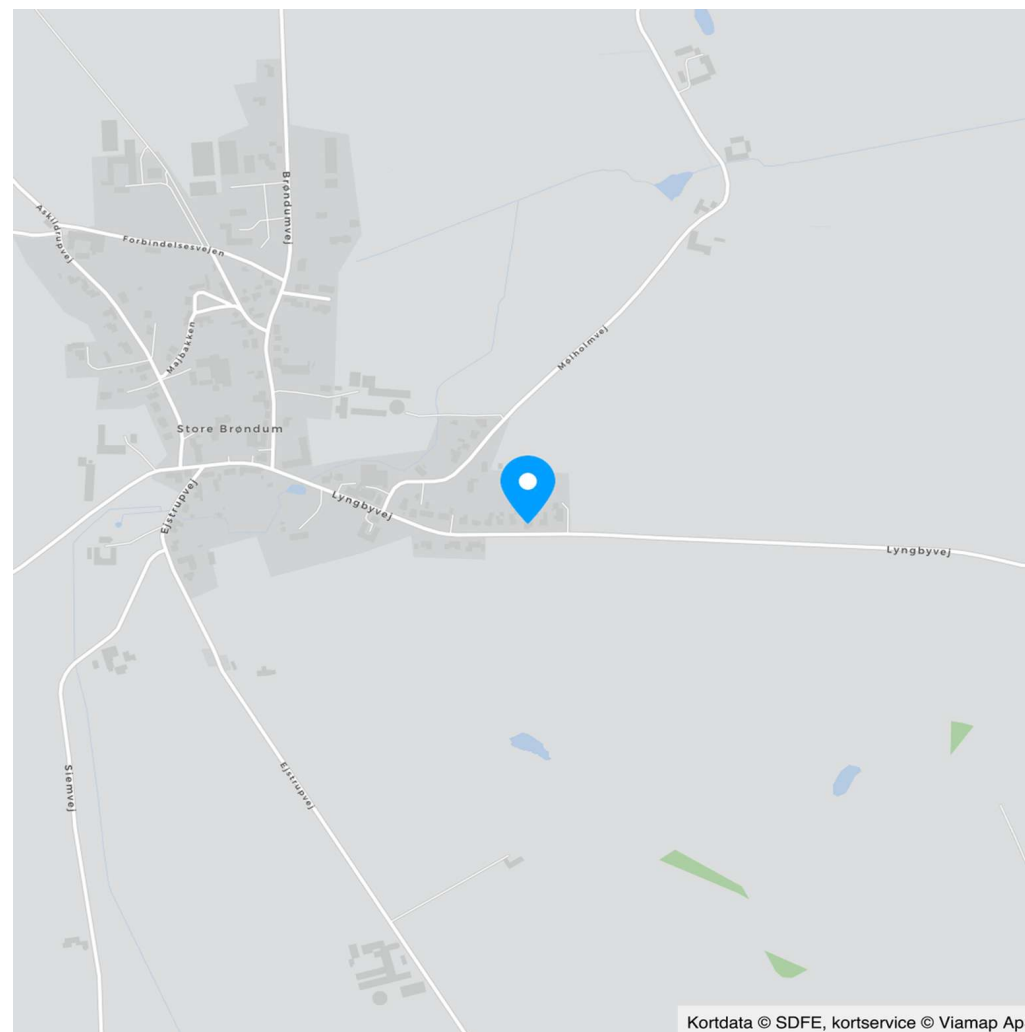
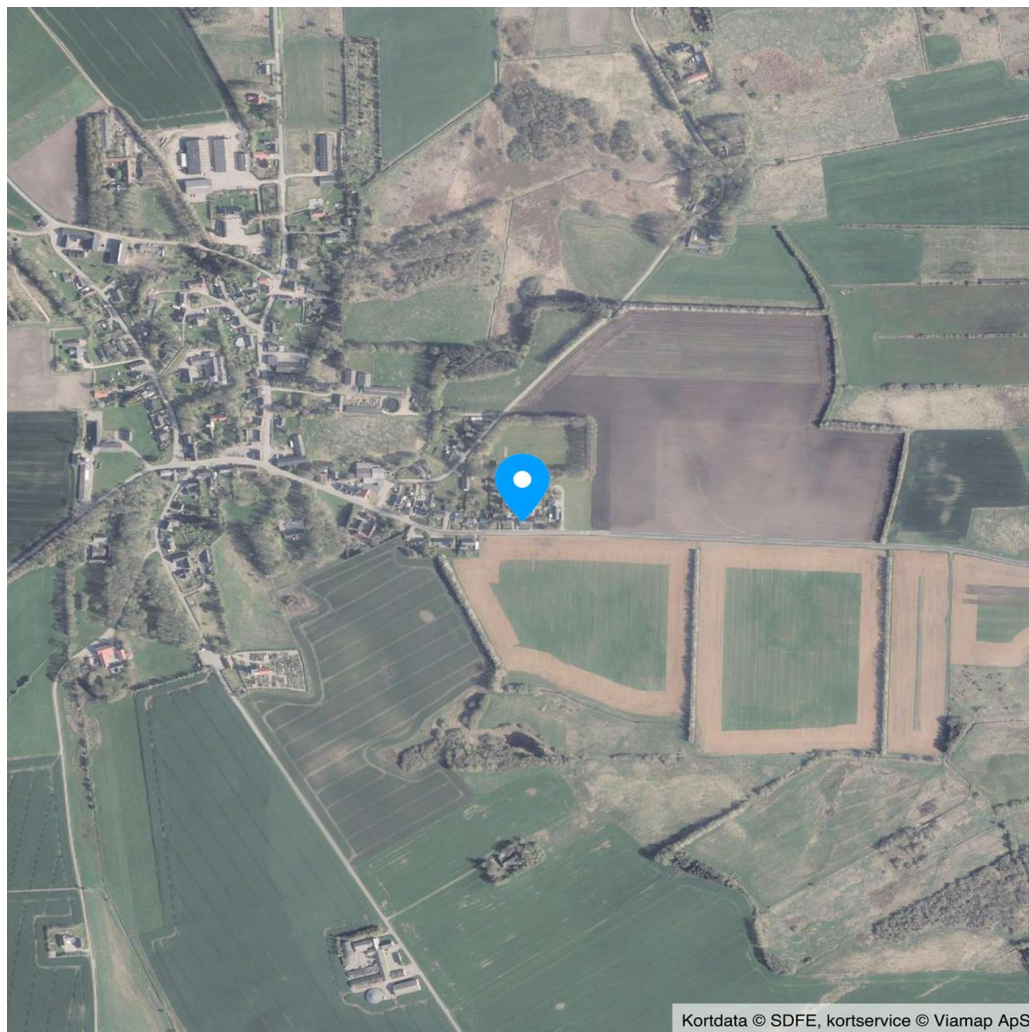


Alle plan (3x2)

Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026





Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 13ad St. Brøndum By, St. Brøndum
BFE-nr.: 3337920
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1955/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 802.000
Grundværdi: 244.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 641.600
Grundlag for grundskyld: 195.200

Arealer**

Grundareal: 1.607 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Udhus: 72 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

Kommuneplan 14.LB810 - Store Brøndum landsbyområde

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Gorenje , 2025), Komfur (Andet, 2021), Komfur (2021), Køleskab, Emhætte, Vaskemaskine (Gorenje, 2023), Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 2.000 ltr Olie

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft/luft

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
 Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
 Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.272	Kontantpris	kr.	775.000
Grundskyld	kr.	1.737	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Nordværk Renovation	kr.	3.240	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Ejendomsbidrage (Rottebekæmpelse)	kr.	153	I alt	kr.	790.967
Rebild Forsyning kloak	kr.	1.500	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.		
Codan Villa forsikring Pol nr 908 910 4154	kr.	4.601			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.504		

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 4.332 md. / 51.987 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.449 md. / 41.393 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 17.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 143.000
Nr. 2: hovedstol kr. 273.000

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