

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

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
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: 12.11.2026



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 . Rummelig 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026



Facade mod vejen.



Terrasse med gårdhave



Have



Set fra haven



Rummelig entre med trappe til 1. sal.



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Rummelig, lys og sydvendt udestue



Parti fra udestuen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026



Soveværelse i stueplan



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Værelse 1. sal ca 15. m2



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

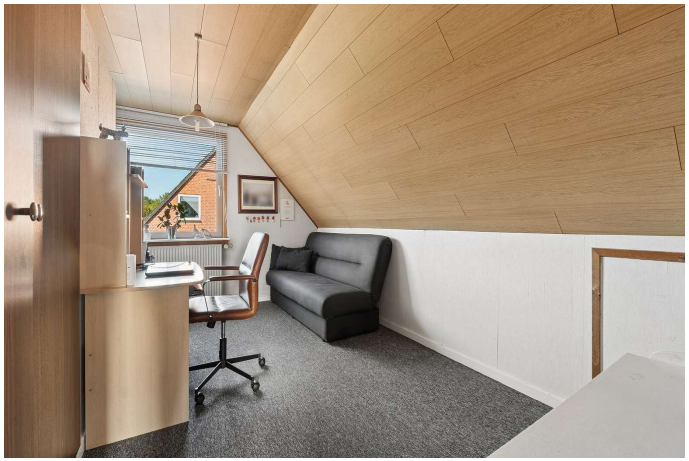
Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping
Kontantpris: kr. 775.000

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

Dato: 12.11.2026



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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026







Udendørs

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

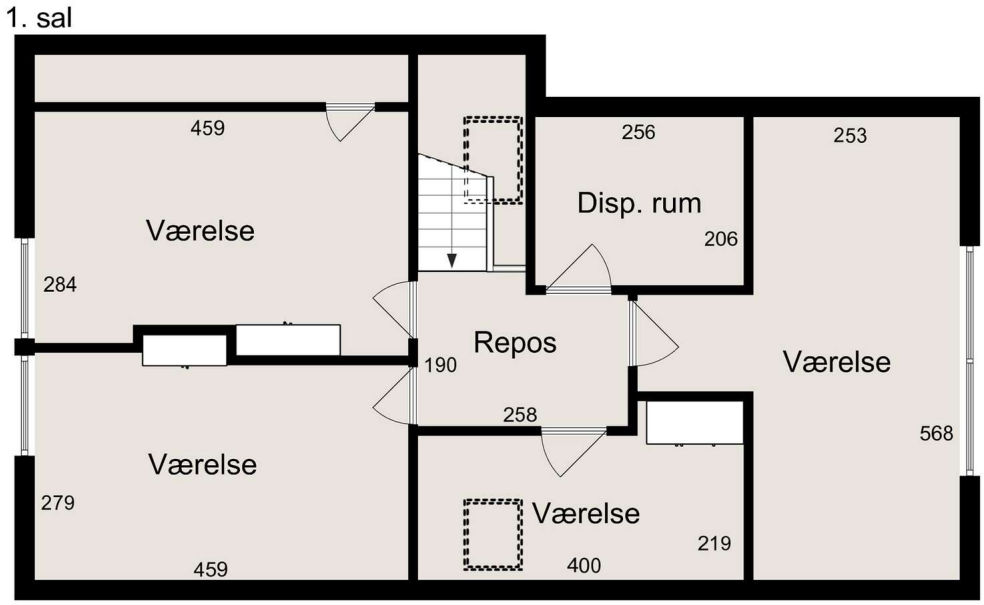
Sagsnr.: 469-6370
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

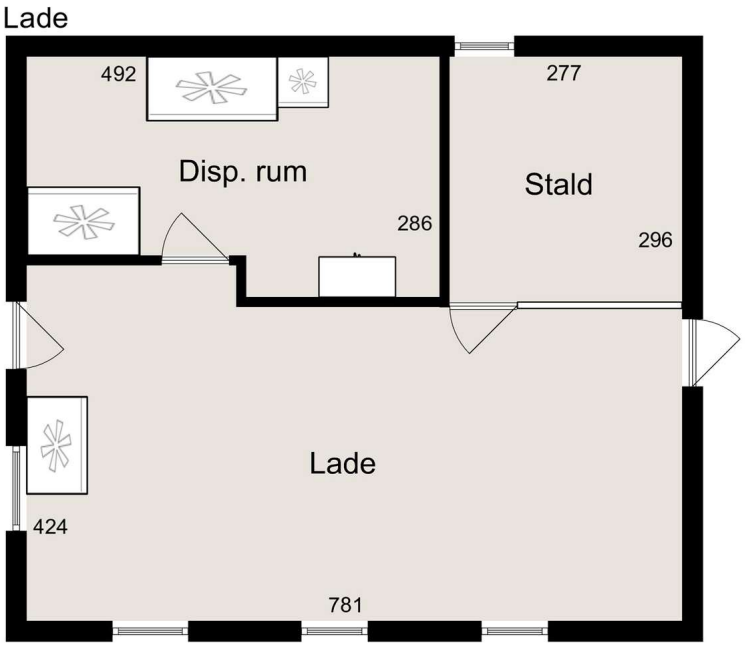
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Udhus



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

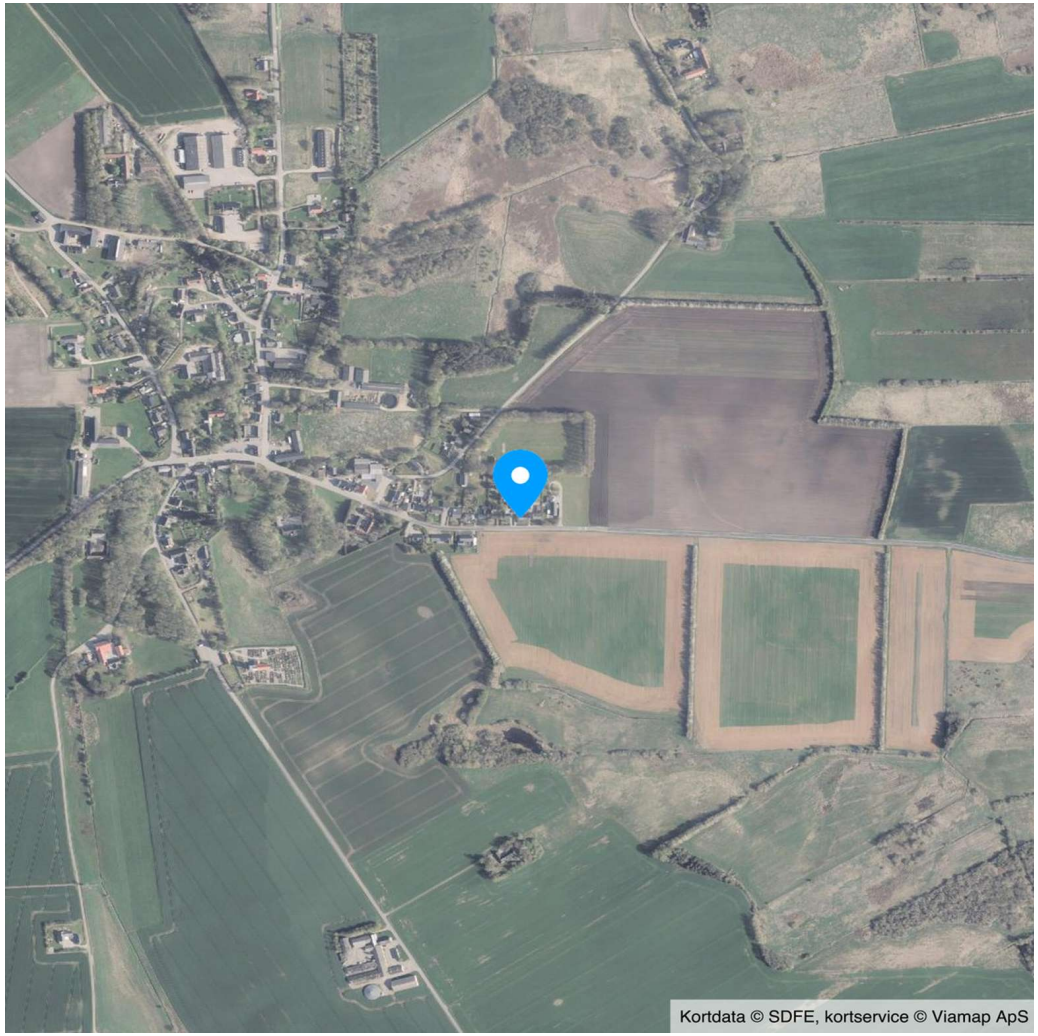
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

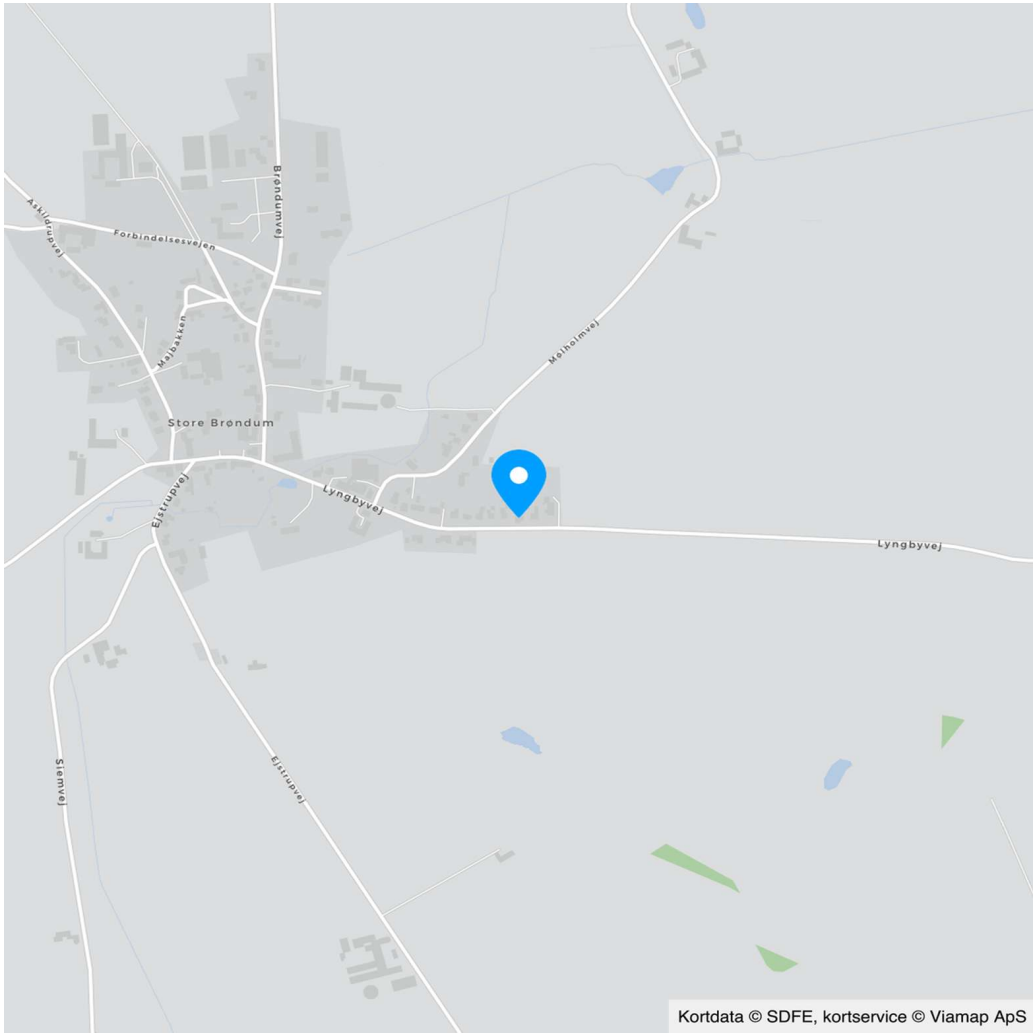
RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026

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 m^2
Boligareal i alt:	170 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	26 m^2
Udhus:	72 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
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug: 2.000 ltr Olie
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

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

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

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.272
Grundskyld	kr.	1.737
Nordværk Renovation	kr.	3.240
Ejendomsbidrage (Rottebekæmpelse)	kr.	153
Rebild Forsyning kloak	kr.	1.500
Codan Villa forsikring Pol nr 908 910 4154	kr.	4.601
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.504

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	775.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	790.967

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorskifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, jrudiske, finansielle samt byggesagkyndige.

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 4.411 md. / 52.935 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.513 md. / 42.156 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hans Cortsen
CVR-nr. 46699157
Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup
Tlf. +4598311577 / 9575@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/cortsen

Adresse: Lyngbyvej 34, St Brøndum, 9520 Skørping Kontantpris: kr. 775.000	Sagsnr.: 469-6370 Ejerudgift/md.: kr. 1.209	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 143.000
Nr. 2: hovedstol kr. 273.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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 - lystejendomme.
- 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