

REAL



Spurvevej 9, 9575 Terndrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.075.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.404	Grund m2	821
Byggeår/ombygget	1979/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **469-6289**

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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Denne velpassede gulstensvilla, er beliggende i lukket vænge i den nord/østlige del af Terndrup med skønt lukket haveanlæg. Villaaen fremstår i gule tegl med tagdækning i eternit. Bebygget areal er 158 m² jvf BBR. Heraf 14 m² udestue. Desuden findes 36 m² muret garage med værksted etc. Derudover skur og drivhus. Ejendommen har god og bred flisebelagt indkørsel, med gode parkeringsmuligheder.

Boligen:

Velkommen indenfor til entre/forgang. Derfra rummelig fordelingsgang der giver adgang til rummeligt soveværelse med skabsvæg, Udover soveværelset findes 2 gode værelser. Husets badeværelse fremtræder i flot stand med lysbeige klinkebelægning., Badeværelset er etableret 2005 med stor bruseniche samt bademiljø etc.

Fra fordelingsgangen er adgang til rummeligt spisekøkken årg 2005 med masser af bord- og skabsplads. Derfra adgang til ligeledes, rummeligt bryggers med skabe og bryggersbord. God plads til øvrig opbevaring. Fra bryggers er adgang til sydvendt terrasse med flisebelægning i forbindelse med haven.

Husets stue er særdeles stor, ca 30 m², da der tidligere er inddraget forgang der er tillagt stuen. Masser af indretningsmuligheder. Fra stuen er udgang til 14 m² udestue med godt lysindfald fra de store vinduespartier. Fra udestuen er adgang til den store sydvendte terrasse.

Garage/værksted.

Til villaen hører 36 m² muret garage med elport. I en del af garagen er indrettet værkstedsrum. Derudover træskur samt drivhus.

Gode flisearealer / terrasse der går langs garagen og langs boligen.

Værd at bemærke :

Nye Kloakker / Vandstikledning 2006.- Nyt bad 2005- Nyt køkken 2005- Nye vinduer og udvendige døre 2005- Nyt fjernvarmeunit 2005

Tag på udestuen og garage renoveret (Pap) - Ingen nedgravet olietank.

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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026



Stue



Udestue



Badeværelse



Udestue



Udestue



Værelse

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026

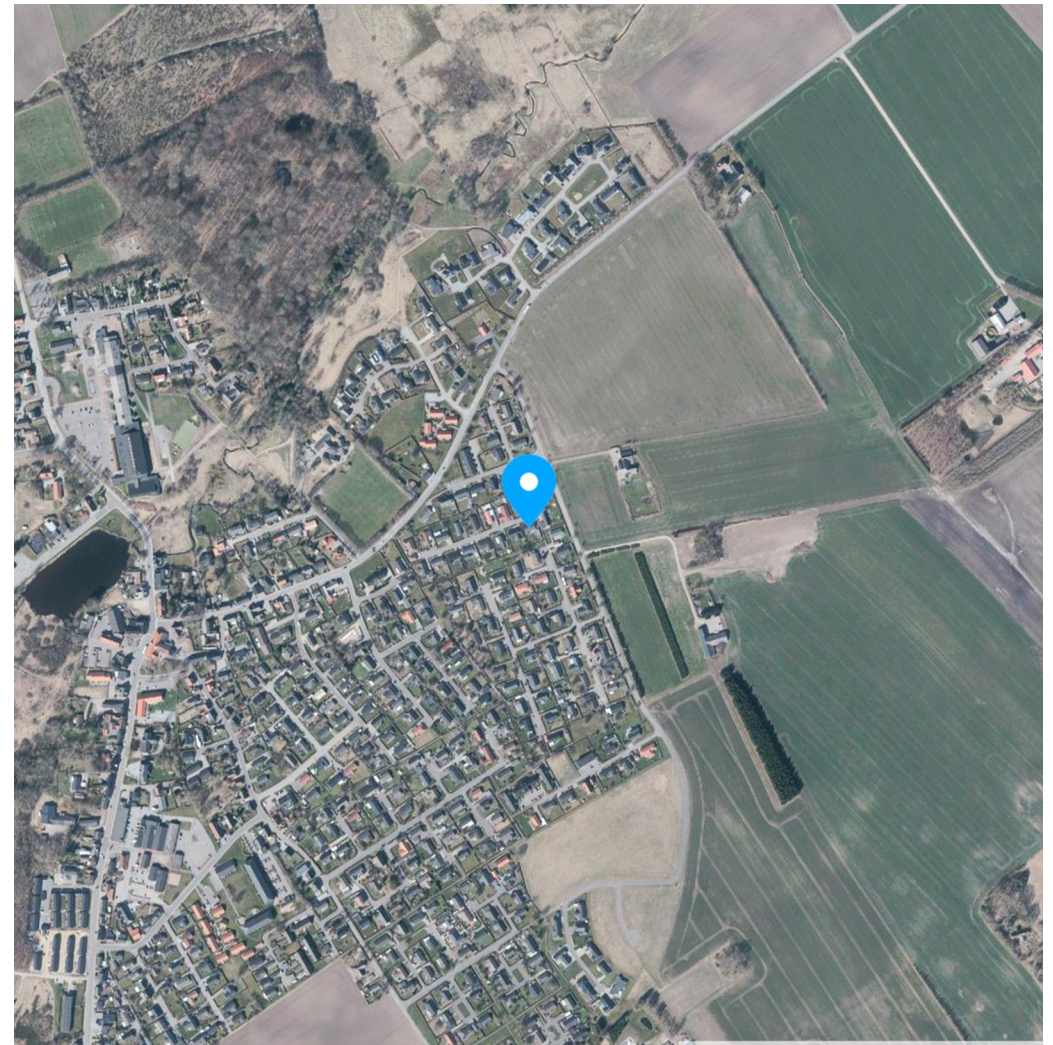


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

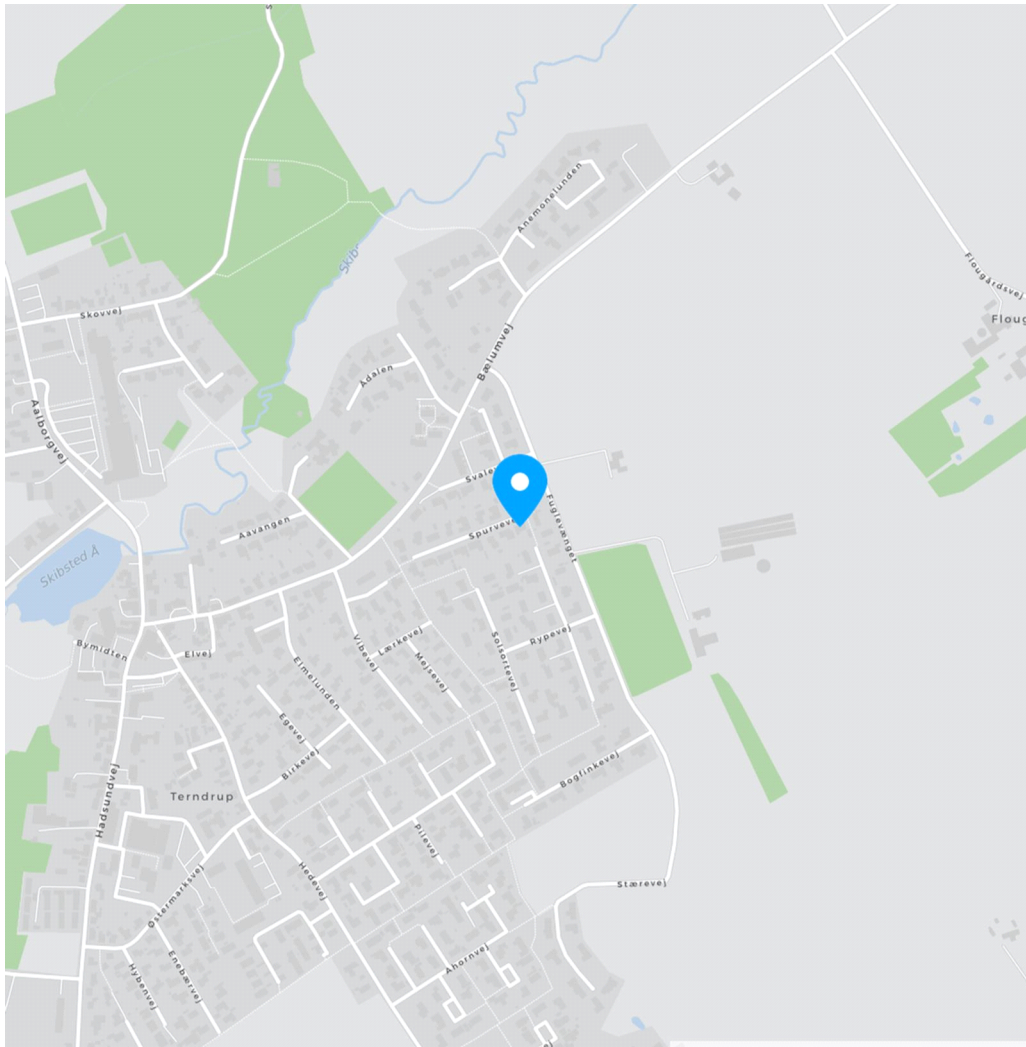
Dato: 29.01.2026



Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026





Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Rebild
Matr.nr.:	12 fz Terndrup By, Lyngby
BFE-nr.:	3334076
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Terndrup vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.138.000 kr.
Grundværdi:	296.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	910.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	236.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	821 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	14 m ²
Garage:	36 m ²

* 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. 24.08.1973 lbnr. 7522-77 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 77_G_226
Nr. 2 lyst d. 07.05.1975 lbnr. 4518-77 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 77_M_528
Nr. 3 lyst d. 15.08.1994 lbnr. 15571-77 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 77_G_21

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Følgende hårde hvidevarer : De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Privatsikring.
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.436 Forbrug: 13.619,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024/25
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.!

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 C.

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 2025. 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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.643	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	2.108	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.275	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation	kr.	3.032	I alt	kr.	1.091.272
Grundejerforening	kr.	650			
Rensningsanlæg	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	145	udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		16.853			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.826 md./ 69.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.725 md./ 56.702 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: 28.01.2026
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: Spurvevej 9, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 469-6289
Ejerudgift/md.: kr. 1.404

Dato: 29.01.2026

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.: Ja

Navn: Terndrupgårdens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 : **Privatsikring Police nr 907 716 1438**

Dækning omfatter : Hus & Grundejer - Brand / kasko / Svamp & insekt / Rådskaade / Glas og Sanitet /

Stikledninger, skjulte rør og kabler

Det skal bemærkes at forsikringen kan være tegnet med rabatordning.

Årlig Præmie for 2025 kr 5.275 -

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.