



REAL

Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	192
Kontantpris	3.395.000	Andre bygninger	156
Ejerudgift	2.773	Grund ha	7,1320
Byggeår/ombygget	1900/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **487-2153**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

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: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Vinstrupvej 230 – en idyllisk landejendom beliggende midt i naturens ro og skønhed, med hele 7,1 hektar jord direkte til ejendommen. Her får du muligheden for at holde dyr, dyrke jorden eller blot nyde livet i de fredelige omgivelser med vidtstrakt udsigt over det kuperede landskab. Her er intet fladt eller kedeligt – kun ren idyl og panoramaer, der forandrer sig med årstiderne.

Renoveret og indflytningsklar bolig med udsigt og kvalitet i fokus

Stueetagen blev gennemgribende renoveret i 2018 og fremstår i dag moderne, lys og yderst funktionel. Her bydes du velkommen i et stort og åbent køkken-alrum, hvor Invita-elementer præger både køkken, bryggers og badeværelse. Fra spisepladsen er der adgang til et stort jalousivindue, som åbner op for den enestående udsigt over de åbne marker – her kan man dagligt følge det skotske højlandskvæg, der græsser fredeligt på grunden.

Derudover rummer underetagen et praktisk bryggers, et stort badeværelse samt to rummelige værelser – ideelt til børnefamilien, gæsteværelser eller hjemmekontor.

Smuk overetage med atmosfære og udsigt

Overetagen blev renoveret i 2021/22 og er ligeledes gennemført med sans for komfort og æstetik. Her finder du et skønt soveværelse med stort vinduesparti – perfekt til at vågne op til solopgang over landskabet. Soveværelset har direkte adgang til walk-in closet og et privat badeværelse, hvilket skaber en luksuriøs suite-fornemmelse.

Et ekstra opholdsrum i form af en charmerende TV-stue med synlige bjælker fuldender førstesalen – perfekt til afslapning og hygge i rolige omgivelser.

Store udhusfaciliteter og funktionelle bygninger

Ejendommen råder over et stort udhus på 99 m², som blandt andet rummer staldbygning, fyrrum/værksted, viktualierum og garage. På marken er der desuden

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: David Bergmos

Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026

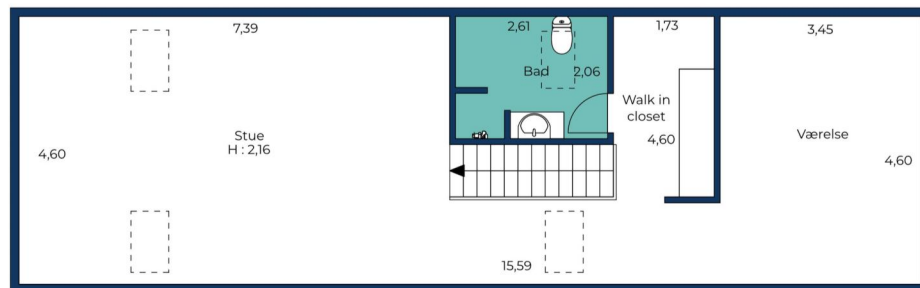


Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



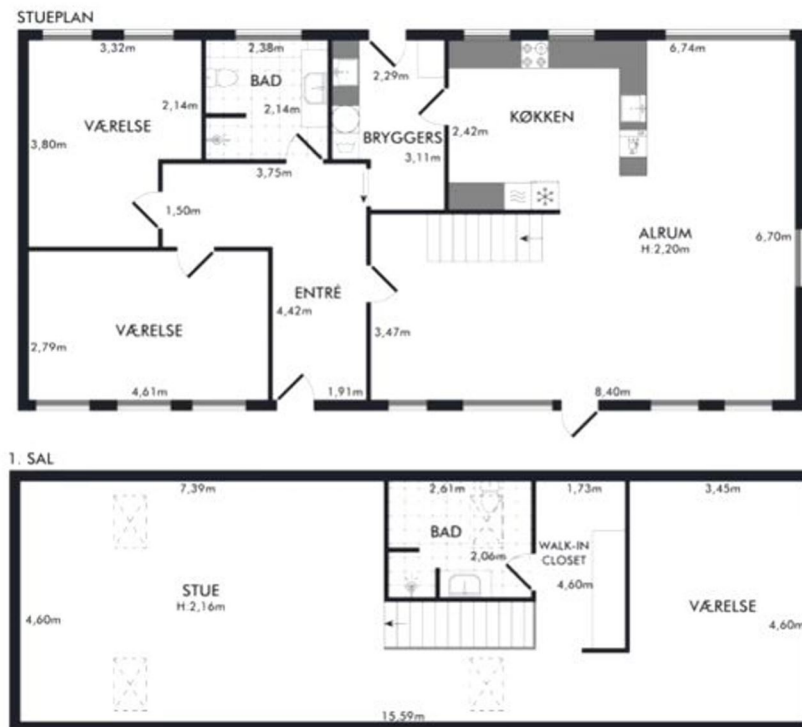
Vejledende plantegning uden ansvar.

REAL

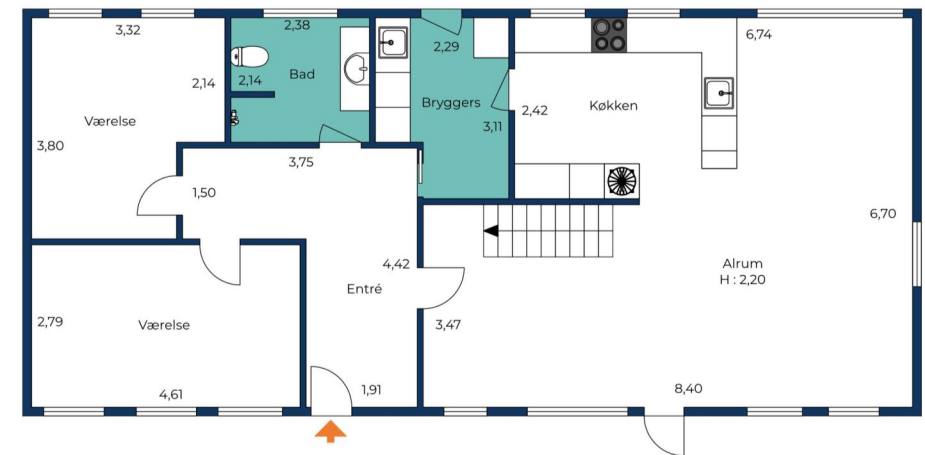
Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026



Stueplan

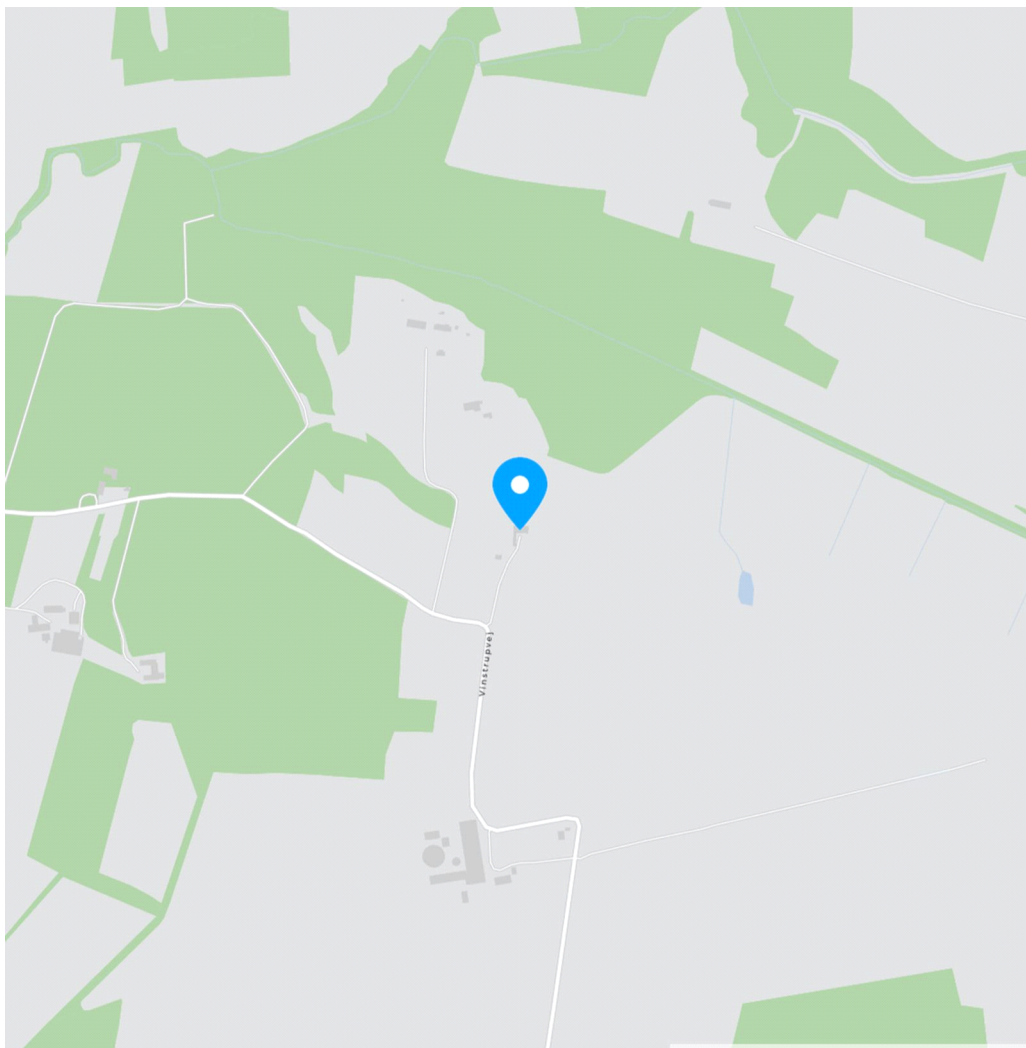


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026





Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal
2 ac Vinstrup Gde., Skt. Olai	0,2320 ha
2 k Vinstrup Gde., Skt. Olai	3,0095 ha
2 z Vinstrup Gde., Skt. Olai	3,8905 ha
Arealer i alt	7,1320 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	57 m ²	
Nr. 2 Vinstrupvej 230	99 m ²	
Bygningsareal i alt	156 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐	Ja	☒	Nej
☒	Ja	☐	Nej
☐	Ja	☒	Nej
☐	Ja	☒	Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Afløb til samletank
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen.
at Ingen.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Flyvehavre og Bjørneklo bekæmpes.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Der er ingen drift på ejendommen.

Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Hjørring
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 2 ac Vinstrup Gde., Skt. Olai m.fl.
BFE-nr.: 7779118
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til samletank
Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år: 1900/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.323.000 kr.
Grundværdi bolig: 1.195.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.058.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 7,1320 ha
Boligareal i alt: 192 m²
- heraf udnyttet tagetage: 72 m²

Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 99 m²
Udhus: 57 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. 11.08.1972 lbnr. 14503-81 Tillægstekst Dok om vandindvindingsret mv,
Vedr 5A Filnavn: 81_E_374
Nr. 2 lyst d. 30.01.1991 lbnr. 1947-81 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Filnavn: 81_E_374

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens)
Kogeplade - Induktion (Siemens)
Ovn (Siemens)
Kombiovn (Siemens)
Køleskab (Siemens)
Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Sælger hjemtager:

Køber er bekendt med og acceptere, at sælger hjemtager vandhane i køkkenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 3.947,00 Kg træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
El til opvarmning - 3.200 kr.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk <<http://www.vurderingsportalen.dk>>

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.398	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld bolig	kr.	15.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Husforsikring	kr.	6.909	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Skorstensfejning	kr.	1.456	I alt	kr.	3.421.250
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.265	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
240 l restaffald 14 dagstømning helårs 1 stk	kr.	1.399			
Geby rottebekæmpelse	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		33.278			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.246 md./ 218.946 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.830 md./ 177.960 år v/24,90%
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: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.773

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

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