

REAL



Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	286
Kontantpris	3.495.000	Erhverv m2	1.139
Ejerudgift	2.521	Grund m2	16.989
Byggear	2015	Energimærke	A2015

Sagsnr. **487-1873**

RealMæglerne Hjørring ApS

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

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: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Evt. bytte med mindre hus i Hjørring.

Sandagervej 75 i Hjørring, Astrup, præsenterer en nyere bolig i en betagende landlig kulisse, hvor roen og pladsen strækker sig så langt øjet rækker. Med en stor og indbydende terrasse mod sydvest kan man nyde en panoramaudsigt over frodige marker og åbne vidder.

Denne imponerende bolig, opført i 2015, strækker sig over 294 kvadratmeter og ligger på en rummelig grund på hele 16.989 kvadratmeter. Opvarmningen sker via en effektiv luft-til-vand varmepumpe, der sikrer både komfort og miljøvenlighed.

Indendørs byder boligen på et praktisk bryggers, et stort børneværelse og et veludstyret badeværelse med både badekar og bruseniche. Overfor finder man det rummelige forældresoveværelse. Det store JKE-køkken er åbent og indbydende og ligger som en vinkel til hyggelig stue/spisestue alt i åben forbindelse. Endvidere på underetagen ligger endnu et værelse samt en entré med adgang til førstesalen.

På førstesalen er der en rummelig repos, der nemt kan omdannes til en ekstra stue, samt to store værelser og et yderligere badeværelse.

Udenfor er der et imponerende udhus/garagekompleks, der rummer plads til både store og små maskiner, biler, et værksted eller en lift - kun fantasien sætter grænser her. I forlængelse af garagen findes en registreret gildesal, udstyret med et flot køkken og separate toiletter til både herrer og damer samt et enkelt bad. Der er også en separat afdeling i udhuset med sengepladser.

Derudover findes der to ekstra udhuse, hvor det ene har rigelig plads til opbevaring eller dyrehold, mens det andet udlejes til landmand.

Som en ekstra bonus har sælgeren anlagt en fodboldgolfbane på en del af grunden, men mulighederne er mange, hvis andre interesser skulle trænge sig på - børnene kan eksempelvis køre cross eller udforske andre aktiviteter på matriklen. Her får man

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.

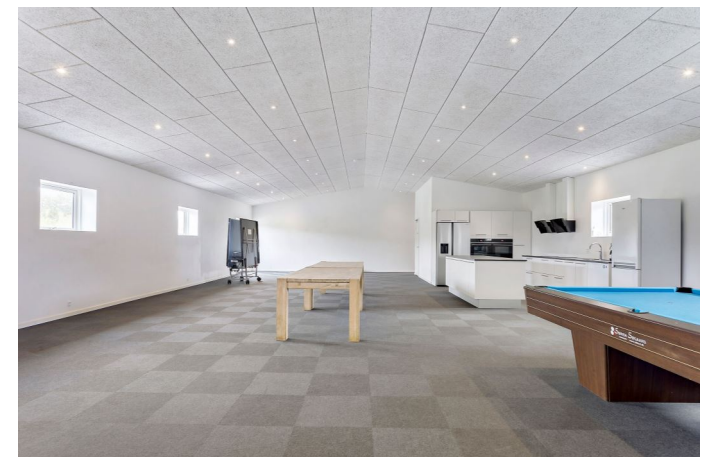
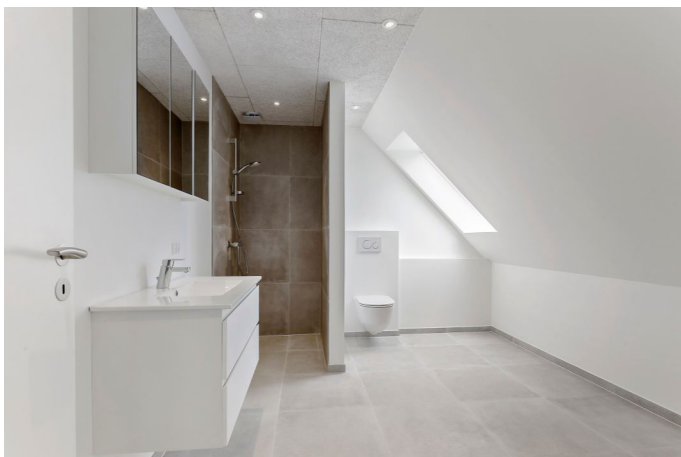
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

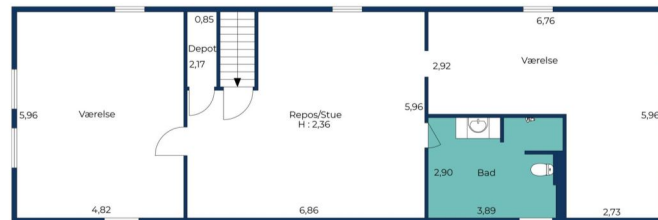


Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende plantegning uden ansvar.



Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.



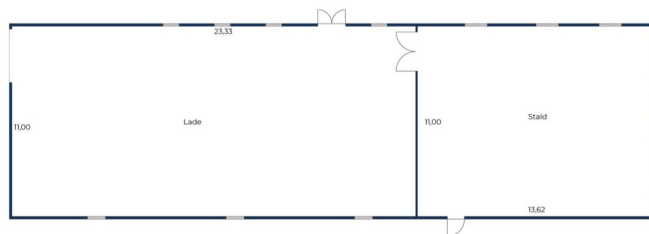
REAL

REAL

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar.

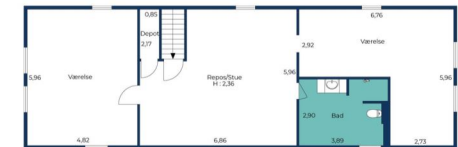


Stueplan



Vejledende plantegning uden ansvar.

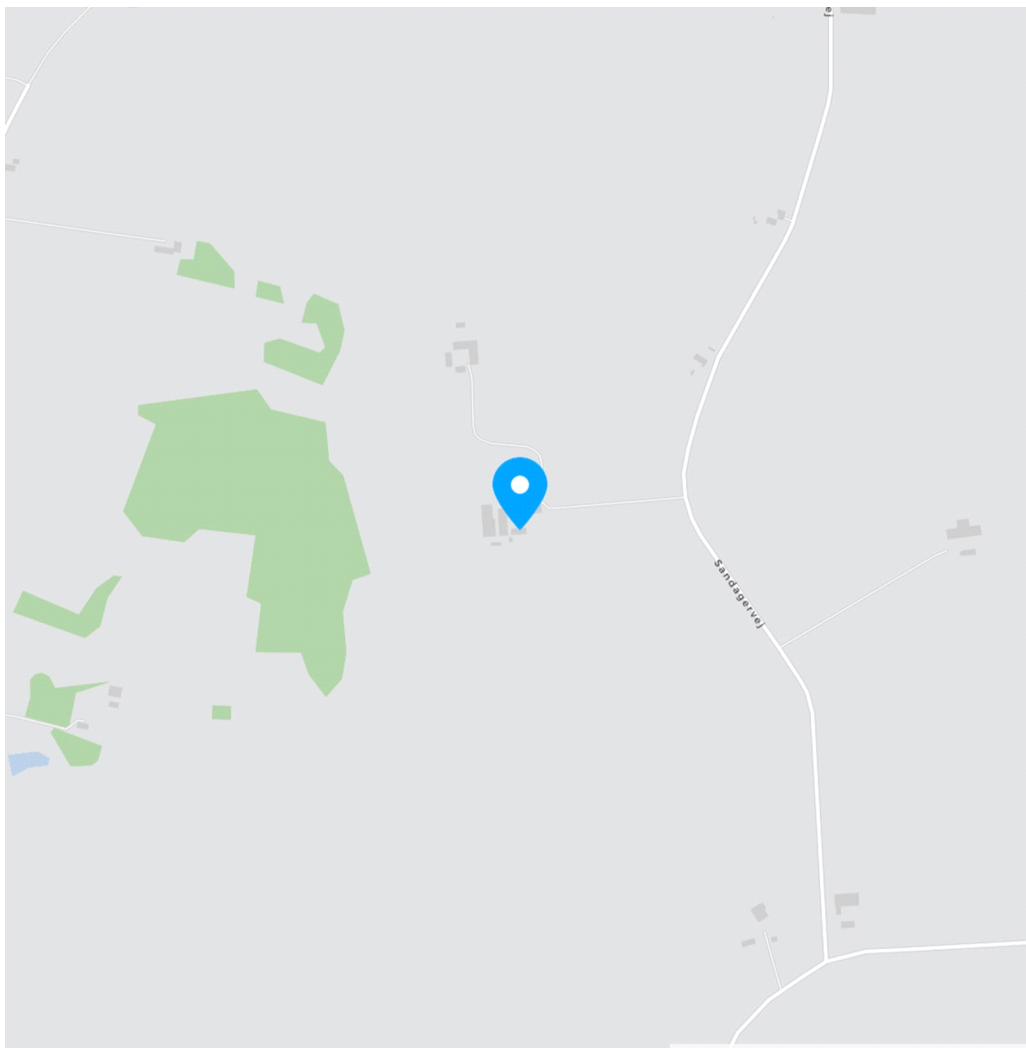
1. sal



Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1 a Den nordlige Del, Astrup
BFE-nr.:	9724592
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.500.000 kr.
Grundværdi:	578.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.200.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	16.989 m ²
- heraf vej	435 m ²
Erhvervsareal:	1.139 m ²
Boligareal i alt:	286 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	113 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	1.665 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. 24.10.1955 lbnr. 6530-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81_J_656
Nr. 1 lyst d. 24.10.1955 lbnr. 6530-81 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 81_J_656

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Fryseskab - Simens, Køleskab - Simens, Opvaskemaskine - Simens, Kogeplade - Bosch, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 4.539,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. energimærket er der afsat el til andet kr. 17.400

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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:

Lejeforhold:

Køber gøres opmærksom på, at stålhal og algebeholder er udlejet til landmand indtil 2027 - For yderligere info kan mægler adspørges for lejekontrakt.

Afviigelser fra BBR til de faktiske forhold:

Ejendommens BBR er ved udbud registreret med 173 m2 beboelse - Overetagen er inddraget til beboelse, men er ikke færdigbehandlet hos Hjørring kommune.

Ejendommen boligareal er beregnet ud fra energimærkets opvarmede arealer 173 + 121 = 294 bolig m2. Ansøgning om byggetilladelse samt lovliggørelse af overetagen er indsendt til kommunen og afventer godkendelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afviigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026



Adresse: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.120	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.630	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.796
Husforsikring	kr.	12.658	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Genbrug og storaffald	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
To delt 240 L mad/restaffald	kr.	1.063	I alt	kr.	3.536.646
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	516	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 30.251

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.781 md./ 225.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.265 md./ 183.185 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: Sandagervej 75, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-1873
Ejerudgift/md.: kr. 2.521

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
DLR Kredit A/S/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.253.166	1.281.843	1.282.867	DKK	4,11	103.964	23,25	5,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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