



**REAL**

## Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>192</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Andre bygninger	<b>156</b>
Ejerudgift	<b>2.756</b>	Grund ha	<b>7,1320</b>
Byggeår/ombygget	<b>1900/1987</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **487-2153**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

# 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: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026



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-almrum, hvor Invita-elementer præger både køkken, bryggers og badeværelse. Fra spiseplassen 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 m<sup>2</sup>, som blandt andet rummer staldbygning, fyrrum/værksted, viktualierum og garage. På marken er der desuden opført et læskur til kreaturer på 57 m<sup>2</sup>, som understøtter dyreholdet og landbrugsdriften.

## Økonomi og faciliteter

- Opvarmning sker via pillefyr og der er gulvvarme i hele stueetagen

## 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.

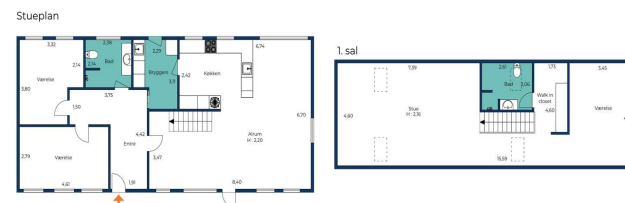
Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026

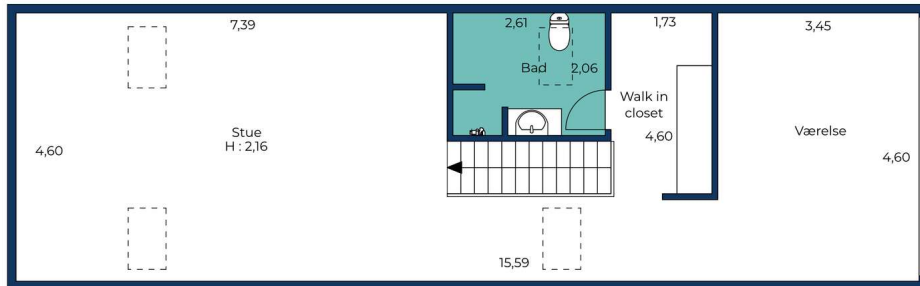


Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

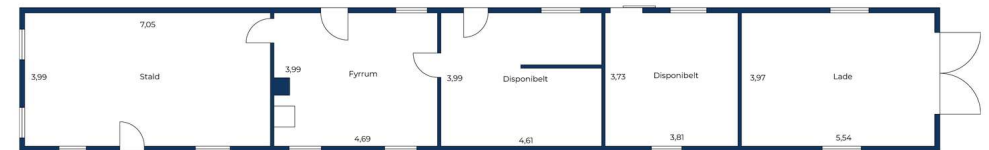
Dato: 30.06.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



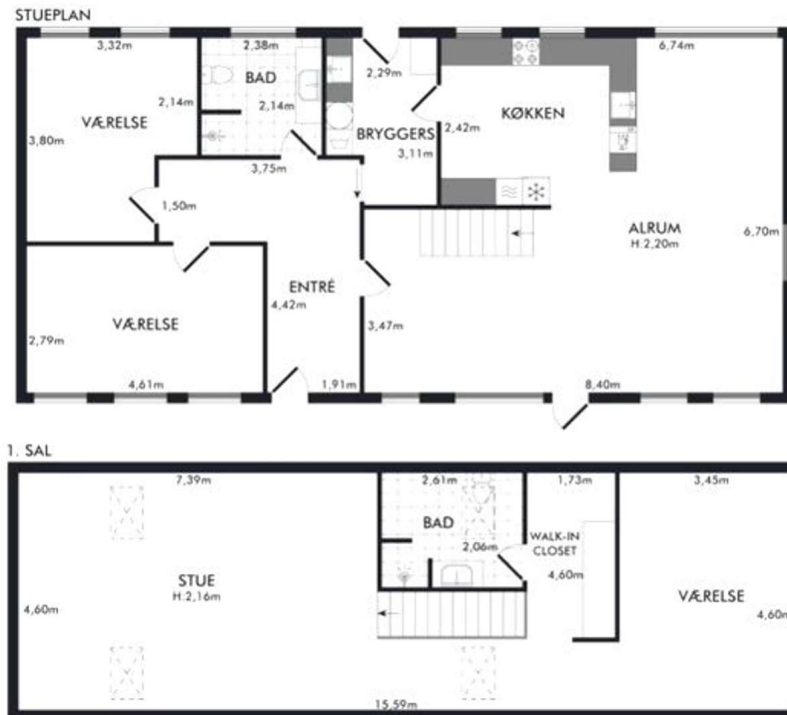
Vejledende plantegning uden ansvar.

REAL

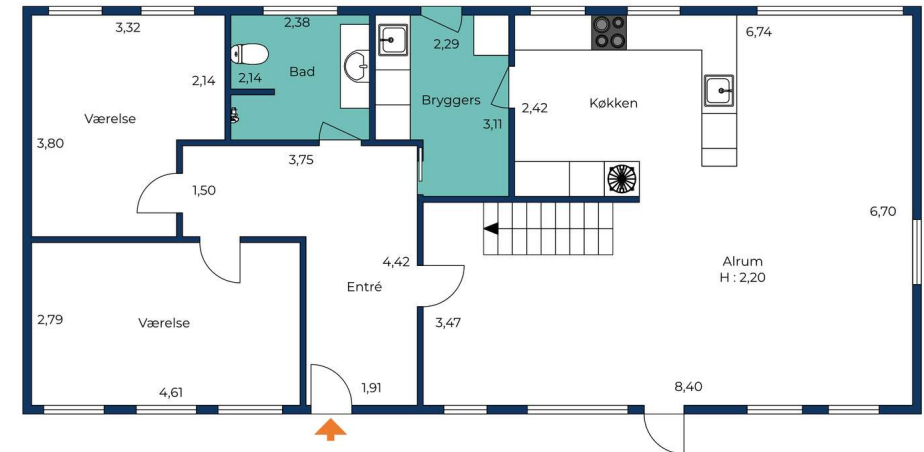
Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026



Stueplan



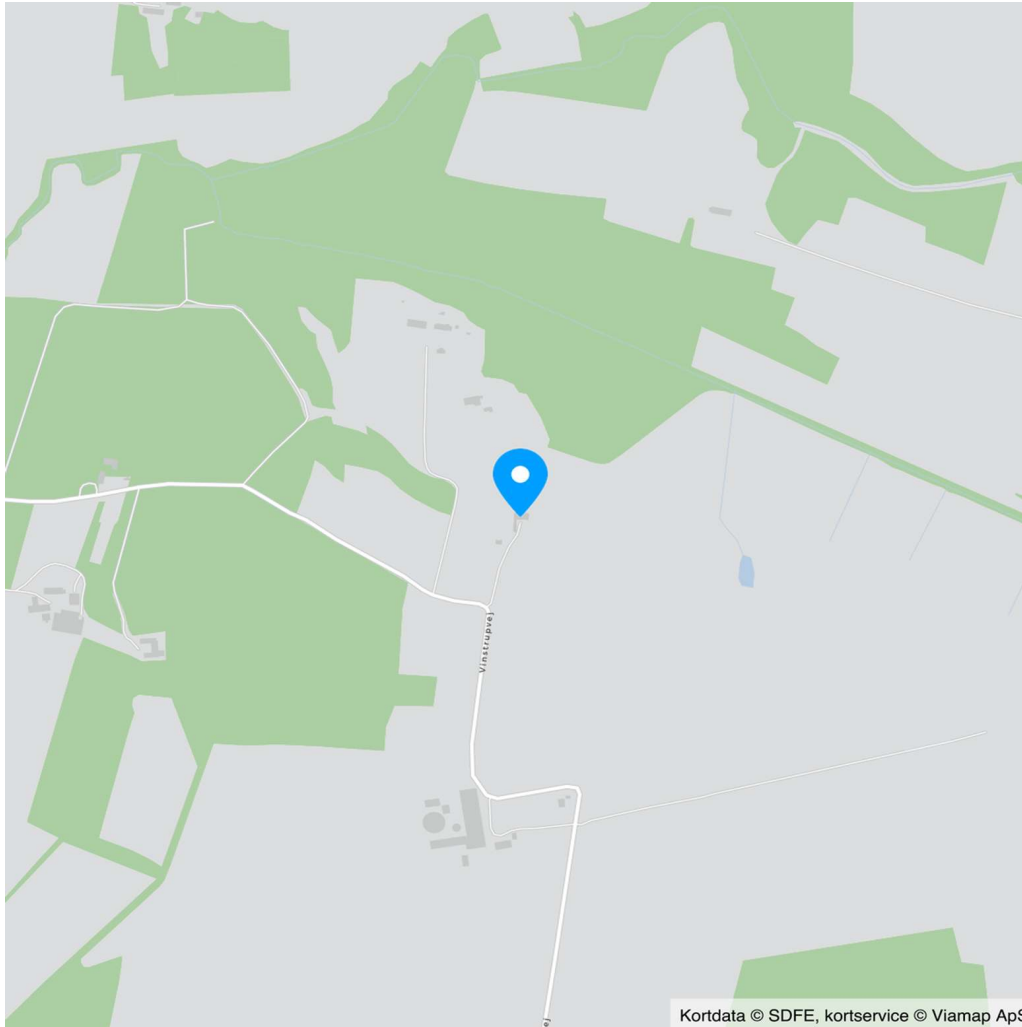
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026





Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Landejendom  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 2z Vinstrup Gde., Skt. Olai m.fl.  
BFE-nr.: 7779118  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1900/1987

**Arealer\*\***

Grundareal: 7,1320 ha  
- heraf vej 1.417 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 192 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Tiloversbleven landbrugs-  
bygning: 99 m<sup>2</sup>  
Udhus: 57 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.302.000  
Grundværdi bolig: 1.186.000  
Grundværdi produktionsjord:  
Grundværdi øvrig jord:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.041.600  
Grundlag for grundskyld bolig: 948.800  
Grundlag for grundskyld produktionsjord:  
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

- Nr. 1: 11.08.1972 - Dok om vandindvindingsret mv, Vedr 5A  
- Nr. 2: 30.01.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

**Planer**

Ingen

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

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.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskatte reform, 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.

Boligskatte reformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatte reformen 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) <http://www.vurderingsportalen.dk=""></http:>

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 3.947 Kg træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til opvarmning - 3.200 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til samletank

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.312	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	15.655	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Skorstensfejning	kr.	1.456	I alt	kr.	3.316.650
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.265	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
240 l restaffald 14 dagstømning helårs 1 stk	kr.	1.399			
Geby rottebekæmpelse	kr.	77			
Husforsikring	kr.	6.909			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.073			

**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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.919 md. / 215.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.223 md. / 170.680 år v/27,40 %

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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.727.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 211.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 228.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2ac - Vinstrup Gde., Skt. Olai	0,2320 ha	0 m <sup>2</sup>
2k - Vinstrup Gde., Skt. Olai	3,0095 ha	382 m <sup>2</sup>
2z - Vinstrup Gde., Skt. Olai	3,8905 ha	1.035 m <sup>2</sup>
Areal i alt	7,1320 ha	1.417 m <sup>2</sup>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Vinstrupvej 230 - Stuehus til landbrugs-ejendom	1900/1987	192 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
Nr. 2 - Vinstrupvej 230 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	99 m <sup>2</sup>	
Nr. 3 - Vinstrupvej 230 - Udhus	1900	57 m <sup>2</sup>	
Bygningsareal i alt		348 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>

#### Forsikringsforhold

Selskab:

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Vinstrupvej 230 - Stuehus til landbrugsejendom	

Øvrige bemærkninger:  
Ingen.

#### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:  
Ingen.

#### Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:  
Ingen.

#### Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg  
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: Afløb til samletank  
Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen.  
Der oplyses desuden følgende: Ingen.

#### Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen.  
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen.  
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen.

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej



Adresse: Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 487-2153  
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 30.06.2026

**Øvrige tilskudsordninger**

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

**Flyvehavre og bjørneklo**

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:  
Flyvehavre og Bjørneklo bekæmpes.

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej  
Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen Nej

**Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt**

Der er ingen drift på ejendommen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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