

Vinstrupvej 230, 9800 Hjørring

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**3.295.000**	Andre bygninger	**156**
Ejerudgift	**2.756**	Grund ha	**7,1320**
Byggeår/ombygget	**1900/1987**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **487-2153**

RealMæglerne Hjørring ApS
Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjørring

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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: 18.11.2026



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-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 opført et læskur til kreaturer på 57 m², 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026











Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

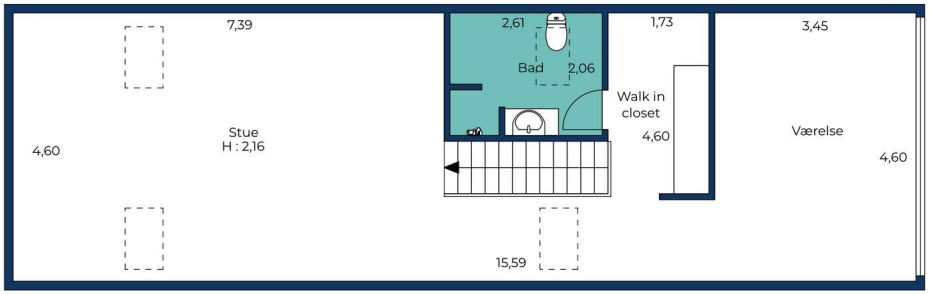
RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

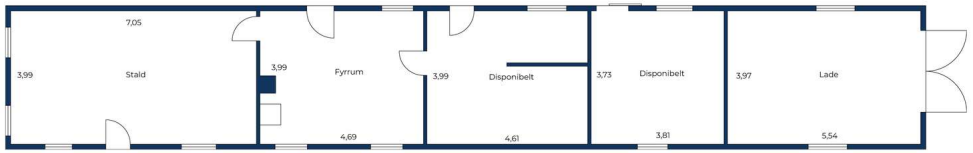
Sagsnr.: 487-2153
Ejerudgift/md.: kr. 2.756

Dato: 18.11.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende plantegning uden ansvar.

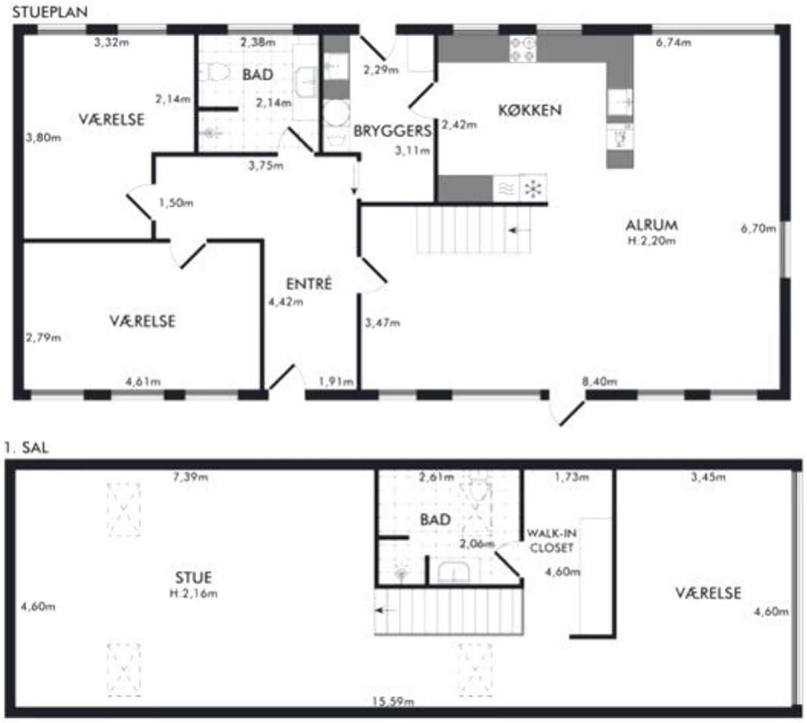
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026





Vejledende tegning uden ansvar.

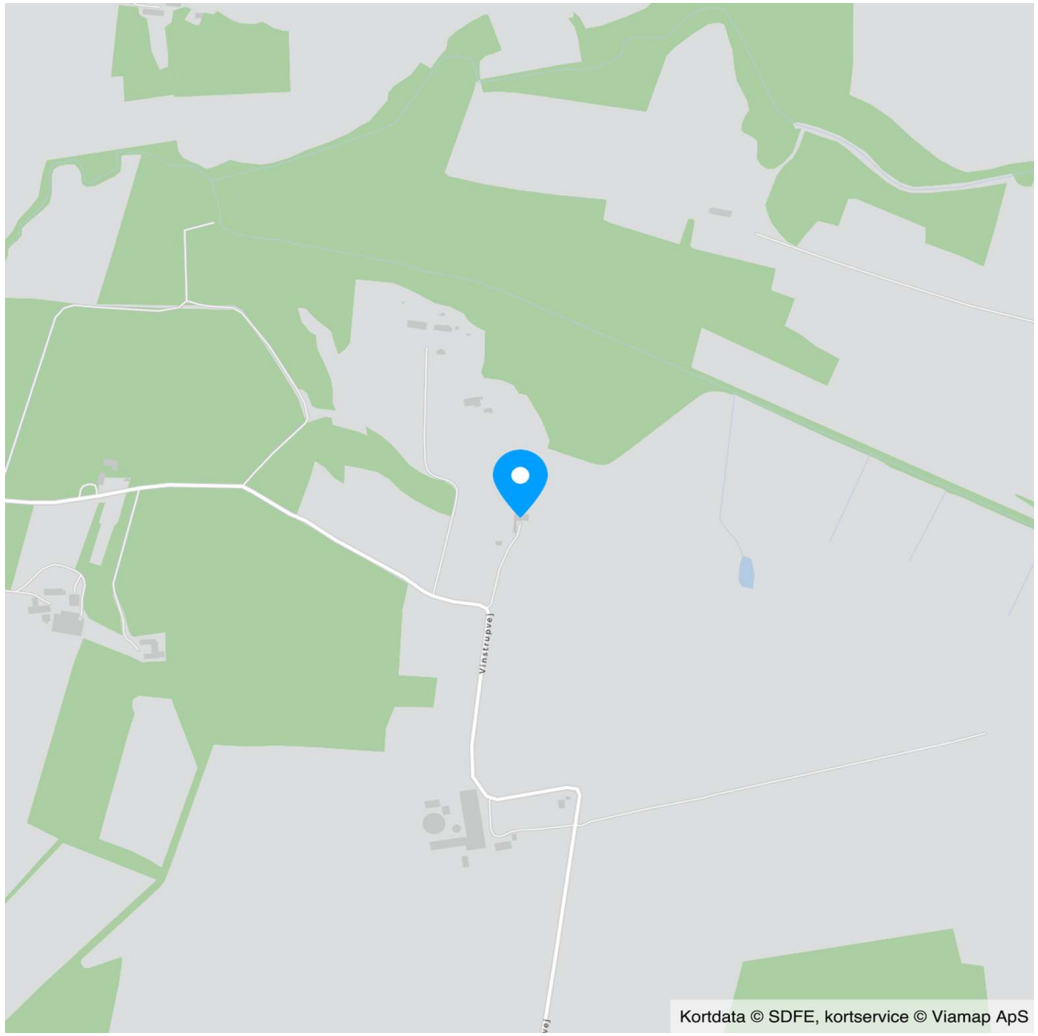
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	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

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:	

Arealer**

Grundareal:	7,1320 ha
- heraf vej	1.417 m^2
Boligareal i alt:	192 m^2
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbygning:	99 m^2
Udhus:	57 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
- Nr. 1: 11.08.1972 - Dok om vandindvindingsret mv, Vedr 5A
- Nr. 2: 30.01.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 3.947 Kg træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 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 salgsopstilling, 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=""></http:>

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.312
Grundskyld - Boligdel	kr.	15.655
Skorstensfejning	kr.	1.456
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.265
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

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
I alt	kr.	3.316.650

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.

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 18.504 md. / 222.046 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.691 md. / 176.295 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: 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 Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

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

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

Dato: 18.11.2026

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
2ac - Vinstrup Gde., Skt. Olai	0,2320 ha	0 m²
2k - Vinstrup Gde., Skt. Olai	3,0095 ha	382 m²
2z - Vinstrup Gde., Skt. Olai	3,8905 ha	1.035 m²
Areal i alt	7,1320 ha	1.417 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Vinstrupvej 230 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/1987	192 m²	192 m²
Nr. 2 - Vinstrupvej 230 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	99 m²	
Nr. 3 - Vinstrupvej 230 - Udhus	1900	57 m²	
Bygningsareal i alt		348 m²	192 m²

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn	Nej

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®

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