

Astrupvej 132, 9870 Sindal

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**282**
Kontant	**3.845.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.776**	Grund m^2	**3.991**
Byggeår	**2008**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **487-3681**

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: Astrupvej 132, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 487-3681
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 23.11.2026



Velkommen til Astrupvej 132 – en moderne og rummelig ejendom beliggende i naturskønne omgivelser tæt ved Slotved Skov og dyrehave. Her får du følelsen af landlig idyl med fred og ro omkring dig, samtidig med at Sindal by ligger i bekvem cykelafstand.

Boligen er opført i 2008 og byder på hele 282 velindrettede boligkvadratmeter med fokus på lys, rummelighed og komfort. Man bydes velkommen i entré/bryggers med adgang til soveværelse og badeværelse. Herefter åbner boligen sig op i et imponerende køkken/alrum, hvor lyset er tænkt ind fra alle vinkler, og den smukke udsigt til naturen bliver en naturlig del af hverdagen. Et helt fantastisk opholdsrum med plads til både familieliv og gæster.

I stueetagen finder man desuden en stor og rummelig tv-stue, hvor hyggen samler sig omkring den indmurede pejs, som også kan nydes fra køkken/alrummet.

Førstesalen rummer et stort soveværelse med skøn udsigt, tre store værelser, depotrum samt badeværelse. Der er gulvvarme i hele underetagen samt på badeværelset på 1. sal, hvilket bidrager til en behagelig komfort året rundt.

Ejendommen opvarmes energieffektivt via jordvarme, og på udhusbygningens tag er der installeret solceller til produktion af strøm. Derudover er boligen udstyret med genveksanlæg, som sikrer et godt indeklima.

Til ejendommen hører et stort udhus med dobbeltgarage og el-port. Herudover findes endnu en garage med stor port – ideel til den kreative sjæl, hobbyprojekter eller familien med behov for ekstra plads og mange anvendelsesmuligheder.

En ejendom der kombinerer moderne komfort, masser af plads og en fantastisk beliggenhed midt i naturen.

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: Astrupvej 132, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 487-3681
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 23.11.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse

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: Astrupvej 132, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 487-3681
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

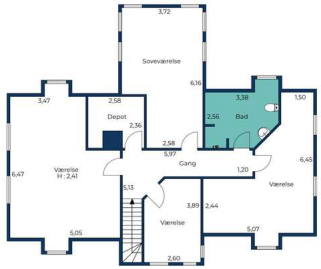
Dato: 23.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



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: Astrupvej 132, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 487-3681
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	1b Sindal By, Sindal
BFE-nr.:	9701554
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.230.000
Grundværdi:	440.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.584.000
Grundlag for grundskyld:	352.000

Arealer**

Grundareal:	3.991 m²
Boligareal i alt:	282 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	123 m²
Udhus:	73 m²
Udhus:	119 m²

** 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: 17.08.1922 - Dok om afkald på en privat overkørsel mv vedr. 1S
- Nr. 2: 01.11.1956 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 04.10.1967 - Dok om adgangsbegrænsning mv,
- Nr. 4: 16.03.1977 - Dok om luftfartshindringer mv, Om resp se akt,

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

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: Astrupvej 132, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 487-3681
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.500 Forbrug: 5.000 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Åreforbruget er bregnet ud fra sælgers oplysninger om at der er brug ca. 5.000 kWh i 2024 og der er anvendt en kWh pris på 2.30 pr kWh = 11.500 kr. om for 2024.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

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 & Alm. Brand Forsikring

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa
Oplysninger til køber:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 uved-kommende.

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

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: Astrupvej 132, 9870 Sindal
Kontantpris: kr. 3.845.000

Sagsnr.: 487-3681
Ejerudgift/md.: kr. 2.776

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.178
Grundskyld	kr.	5.808
Genbrug & storaffald	kr.	2.380
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120
Skorstensfejer	kr.	639
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	186
Sælgers nuværende husforsikring - ANSLÅET	kr.	10.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.311

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.845.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	16.850
Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
I alt	kr.	3.891.800

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.561 md. / 258.727 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.119 md. / 205.432 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: Astrupvej 132, 9870 Sindal Kontantpris: kr. 3.845.000	Sagsnr.: 487-3681 Ejerudgift/md.: kr. 2.776	Dato: 23.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.539.000
Nr. 6: hovedstol kr. 100.000
Nr. 7: hovedstol kr. 507.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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