

REAL



Åstrupvej 75, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	193
Kontant	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.589	Grund m ²	557
Byggeår	1905	Energimærke	B +

Sagsnr. **487-3624**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

Formulærens 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: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 22.05.2026



På Åstrupvej 75 i 9800 Hjørring finder I en skøn og velindrettet villa med en attraktiv beliggenhed tæt på Sct. Knuds Kilde. Her bor I i grønne omgivelser, perfekt til familien der holder af gode gåture i naturen. Gennem kilden går en stille vej direkte til Lundergaardskolen, hvilket giver børnene en tryk og nem skolevej og adgang til et stærkt skolemiljø med gode fritidsaktiviteter. Samtidig er der kort afstand til biograf, indkøbsmuligheder og hyggelige Hjørring midtby.

Boligen rummer i alt 193 veludnyttede kvadratmeter fordelt på 107 m² i stueplan og 86 m² på overetagen. Huset fremstår i flot stand med energimærke B og vinduer i træ/alu fra 2013, hvilket bidrager til både komfort og energieffektivitet. I hele stueetagen er der desuden gulvvarme, som sikrer en behagelig og jævn varme året rundt. Det giver både høj komfort i hverdagen og en fleksibel indretning uden synlige radiators.

Indenfor bydes I velkommen i en stor og rummelig entré med god plads til hverdagens overtøj og sko. Stueetagen byder på et indbydende køkken-alrum med et stilrent JKE-køkken fra 2013, der skaber en naturlig ramme om familiens samvær. I åben forbindelse ligger en hyggelig tv-stue, hvor I kan trække jer tilbage og nyde rolige stunder. Herudover rummer stueplan et soveværelse samt et rummeligt badeværelse med plads til vaskefaciliteter, som i dagligdagen nemt kan gemmes væk i en praktisk skabs-løsning.

På overetagen mødes I af en repos med adgang til hele fire gode værelser, der giver masser af muligheder for børneværelser, kontor eller hobbyrum. Hertil kommer endnu et badeværelse, hvilket gør planløsningen ideel til den større familie.

Haven er skøn og ugeneret med en dejlig, stor terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes direkte fra køkkenet. Her er der plads til både afslapning og hyggelige grillaftener. Til ejendommen hører desuden en god garage med el-port som er opført i 2020 samt et praktisk skur, som giver ekstra opbevaringsplads. Ejendommen ligger på en 557 m² stor grund, som giver en overskuelig og nem have med god plads til udeliv.

En velholdt og rummelig villa i attraktive omgivelser – perfekt til familien, der ønsker både natur, byliv og en funktionel hverdag tæt på det hele.

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: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

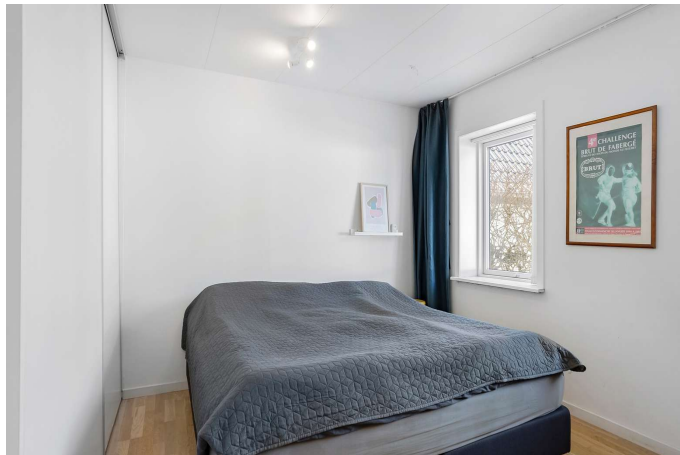
Dato: 22.05.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Adresse: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

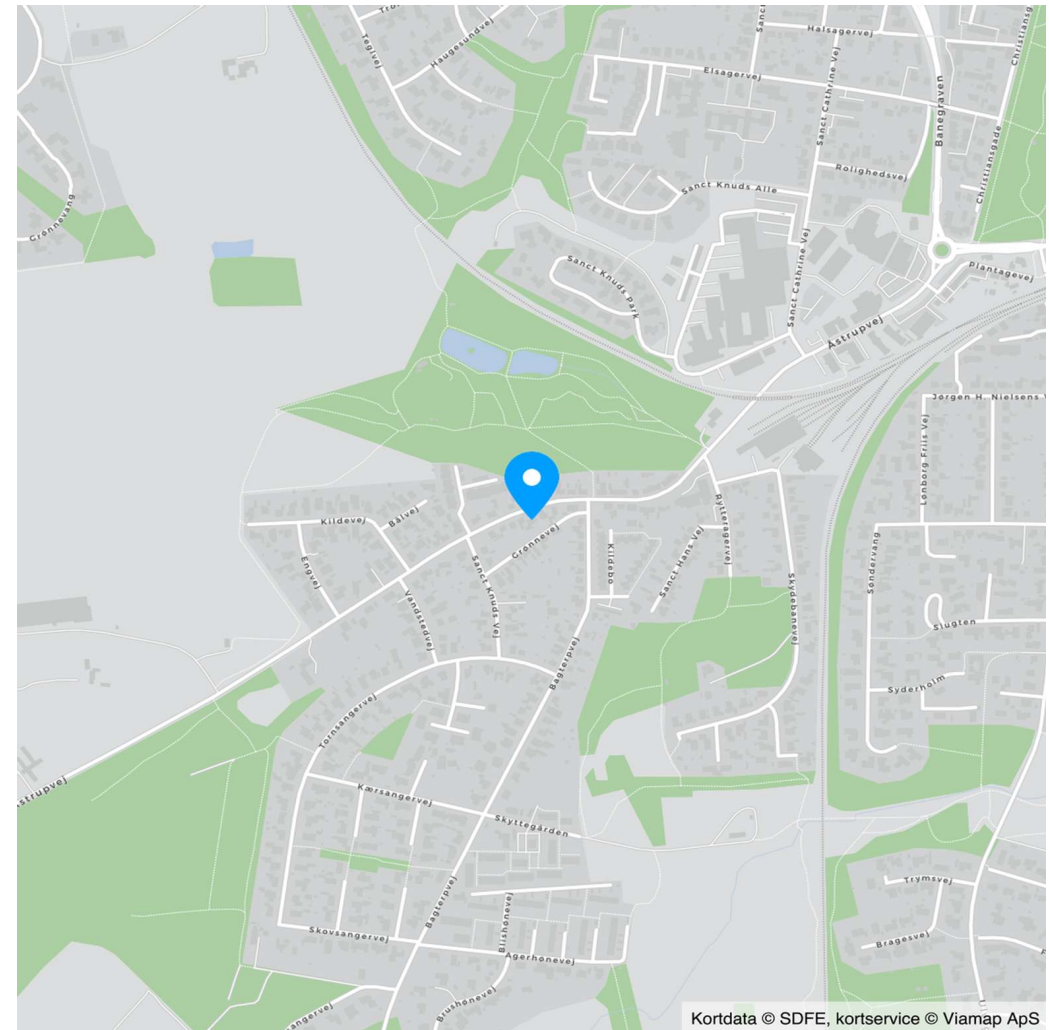
Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 22.05.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 1y Vandstedgård, Skt. Hans
BFE-nr.: 3166837
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.520.000
Grundværdi: 419.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.216.000
Grundlag for grundskyld: 335.200

Arealer**

Grundareal: 557 m²
Boligareal i alt: 193 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 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: 28.06.1977 - Dok om byggelinier mv,

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan 104-R17 - Boligområde i Sct. Knudsby, Hjørring

Tilbehør:

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

, Køleskab (Bosch), Emhætte (Faber), Ovn (Siemens), Kogeplade (Induktion), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (Bosch), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lederne Forsikring
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.

Oplysning til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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 afvigelser 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.879 Forbrug: 14.727 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.202	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.531	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	7.092	I alt	kr.	1.807.650
Adm. gebyr for jordhåndtering	kr.	135	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.		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	106			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.065			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.901 md. / 118.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.858 md. / 94.301 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: 30.04.2026

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: Åstrupvej 75, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 487-3624
Ejerudgift/md.: kr. 1.589

Dato: 22.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.373.000
Nr. 3: hovedstol kr. 450.000
Nr. 4: hovedstol kr. 129.000

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