

REAL



Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	2.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.031	Grund m2	1.050
Byggeår/ombygget	1966/2023	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3596**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / 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: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 04.03.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Godthåbsvej 1, 9800 Hjørring – en skøn og moderne villa på 185 m², der kombinerer moderne komfort med plads til hele familien. Beliggende i hyggelige Astrup får du både rolige omgivelser og kort afstand til skole, børnehave, pasningsordninger, skøn natur – og under 15 minutter til Hjørring og motorvejen.

Husets hjerte er det store køkken-almrum, hvor smukt snedkerkøkken, lysindfald fra store vinduer og plads til både spisebord og sofahjørne skaber rammen om hverdagens samvær og hyggelige aftener. Herfra er der udgang til en dejlig terrasse, perfekt til sommerens måltider og afslapning. Som en charmerende detalje er der under trappen skabt en hyggelig alkove – ideelt som læsehjørne eller børnenes lille gemmested. Hele stueplanen er desuden med gulvvarme.

I stueplanen finder du desuden entré med god plads, bryggers, badeværelse og et soveværelse – praktisk og funktionelt for både par og familier.

Førstesalen byder på et lyst og åben repos med mange anvendelsesmuligheder, tre rummelige soveværelser og et badeværelse med gulvvarme.

Udendørs venter en skøn have med solrige terrasseområder, hvor sommeren kan nydes. Til boligen hører også en dobbeltcarport fra 2024, samt et isoleret udhus på 36 m² med varmepumpe og toilet – oplagt til værksted, hobby eller kreative projekter.

Villaen fremstår velholdt og moderniseret med tegltag fra 2003, nymalet facade i 2024 og omfattende renovering udført i 2023. Siden er der løbende foretaget forbedringer med nye vinduer i dele af huset og nye tagrender.

Her får du en bolig, hvor moderne komfort møder hygge og plads til hele familien – et hjem med lys, luft og rummelighed, som indbyder til samvær, afslapning og oplevelser. Et perfekt valg for dig, der drømmer om kvalitet, ro og plads til både hverdag og hobbyer.

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: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 04.03.2026



Adresse: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

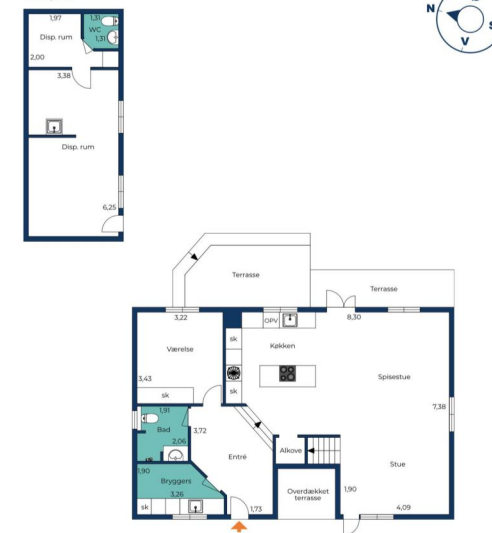
Dato: 04.03.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Dato: 04.03.2026



Adresse: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	4 z Astrup By, Astrup
BFE-nr.:	8228652
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	911.000 kr.
Grundværdi:	191.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.050 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	77 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug: 17.830,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C.

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:

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjvand.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.



Adresse: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	2.521	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Husforsikring	kr.	6.281	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.800
Rottebekæmpelse	kr.	70	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l mad/restaffald	kr.	1.120		kr.	
			I alt		2.275.150

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

12.372

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.073 md./ 144.880 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.813 md./ 117.756 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: 1/8 - 1/2

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: Godthåbsvej 1, Astrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 487-3596
Ejerudgift/md.: kr. 1.031

Dato: 04.03.2026

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.321.749	1.321.749	1.324.682	DKK	4	85.866	29,00	4,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Kogeplade m. integreret emhætte
Ovn (Siemens)
Ovn (Siemens)
Køleskab
Opvaskemaskine
Quooker

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