

**Allingdamvej 135**Asdal  
9850 Hirtshals

---

PRIS	1.395.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.766
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.147
EJERUDGIFT (MD.)	1.948
BOLIGAREAL	144 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	21.330 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1877
SAGSNUMMER	21930001738
EJENDOMSTYPE	Boliglandbrug
ENERGIMÆRKE	D

Superskønt og indflytningsklart landsted ved Asdal

# Salgsopstilling

Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025



## Beskrivelse:

Lige i kanten af Asdal finder du dette skønne landsted med 2,1 ha. jord lige ved ejendommen. Her kan du udleve drømmen om at være lidt fritidslandmand i det skønne landskab med flot have med frugttræer, have pavillon, bålhytte, lille sø og legetårn. Et utrolig idyllisk sted også for børn. Stuehuset er totalt gennem-restaureret og tilbygget, og står helt indflytningsklart og i utrolig flot stil og dejligt højloftet. Der er nyt tag fra 2017 og delvist nye vinduer fra samme år. Der er tillige bad fra 2017 og køkken fra 2006, samt brændeovn fra 2014.

Her er der virkelig landlig hygge og charme.

Indretning med 2 indgange, den ene til entre og den anden til stort kontor, hvorfra der er adgang til disponibelt rum, badeværelse med bruseniche, køkken med god spiseplads, delvist åben til den fine lyse stue med ophold og spisestue hvor der også er brændeovn. Der er tillige soveværelse med walk-in-closet. Der kan let laves yderligere 2 værelser i beboelsen. Ligesom 1. sal let kan udnyttes til yderligere beboelse. Der er gulvvarme i stort set hele beboelsen.

Gode solide og brugbare udhuse, hvor der bl.a. er indrettet et stort motionsrum på 150 kvm, ligesom der er værksted og stort loft med mange anvendelsesmuligheder. Fin lukket gårdsplads.

Her er der kun 3 km til motorvejen og 7 km til Hirtshals.

Kom og se nærmere på dette dejlige landsted .

## 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: Kjeld Westergaard



Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025





Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025



Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Hjørring

Matr.nr.: 9a Asdal Hgd., Asdal

BFE-nr.: 3157849

Zonestatus:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg

Varmeinstallation: Gasfyr

Opført/ombygget år: 1877

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023

Ejendomsværdi: 674.000,00

Grundværdi: 402.000,00

Evt. ejerboligværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat: 539.200,00

Grundlag for grundskyld: 321.600,00

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

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

Kogeplade

Ovn

Emhætte

Køleskab

Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	21330 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	144 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	144 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	409 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	204 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	60 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	109 m <sup>2</sup>
-heraf Fritliggende overdækning	36 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR- meddelelsen.	

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

9.4.1969 Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1A,1BA, 1BB

22.7.1975 Dok om vej mv, friholde matr nr 9R for udgifterne og vedligeh mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**



Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn fra 2014

Oplysningerne stammer fra:

**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: D

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 2.749,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000,00
Grundskyld 2024	kr. 5.306,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.250,00
Husforsikring	kr. 11.244,19	I alt	kr.	1.405.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 155,17			
Genbrugsbidrag	kr. 2.265,00			
Skorstensfejning	kr. 587,65			
Renovation	kr. 1.063,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.370,93			

#### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.766 md./ 93.190 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.147 md./ 73.761 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 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: 31.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Allingdamvej 135, Asdal, 9850 Hirtshals  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 21930001738  
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 31.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	424.076,20	421.126,77	420.073,95	DKK	-0,27	24.591,83	21,25	8,54				
Totalkredit A/S	Anden lånetype	357.993,11	357.993,11	370.279,43	DKK	4,00	42.722,32	11,25	7,69				



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

**Westergaard**  **BOLIG**

[www.westergaardbolig.dk](http://www.westergaardbolig.dk)