

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: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024



Beskrivelse:

Et ikon ved Ellekildes vandkant

Den unikke ejendom på Nordre Strandvej 269 er kendt i nærmiljøet som "Strygejernet", da det med sin spids ud mod Øresund har form som det velkendte elapperat. Her er tale om en unik mulighed for at bosætte sig dør om dør med både vandet og skoven, som beriger udsigten på varieret vis. Huset har rundet de 100 år med en helt henrivende ånd og atmosfære til følge. Det har for nuværende status som fritidshus, skønt det måske også er muligt at konvertere til helårshus.

Der er udsigt så langt som til klippekysten i Sverige, og morgen såvel som aften nyder I solens farver i horisonten. Omgivelserne er dybt betagende her på matriklen, hvor en grund på 1.241 kvadratmeter sørger for at facilitere et fint udeliv. Mulighederne er samtidig åbne for at etablere sauna, en vældig træterrasse og lignende.

Huset er opført i 1917, og det er således et anderledes bud på et sommerhus, der i modsætning til mængden er bygget af gedigne materialer og derfor er meget nemt at "åbne op". Sjælen i boligen er også af en helt særlig støbning med småsprossede vinduespartier, høje vægpaneler og plankegulve. For nuværende fordeler stueplanet sig over en mageløs udsigtsstue, en spisestue og et køkken. På førstesalen venter to værelser og et badeværelse, og hertil kommer et annekset med eget toilet. Har I planer om at bosætte jer fast og udvide kvadratmeterne, så er en tilbygning på langs med havet en oplagt mulighed.

Matriklen ligger ideelt mellem Ålsgårde og Hornbæk i Ellekildes velfungerende community. Ret fremme mødes himmel og hav, mens der fra baghaven er direkte tilgang til Hornbæk Plantage. Livet leves med andre ord i tæt symbiose med naturen. En ny badebro er ved at blive bygget, så bølgerne ikke kun er der for syns skyld. Stien langs vandet leder de små fire kilometer frem til Hornbæk med indkøbsmuligheder, lystbådehavn og iskiosk.

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: Rasmus Burg

Adresse: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024



Adresse: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024



Adresse: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 1af Ellekilde By, Hellebæk m.fl.
BFE-nr.: 2344963 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret med nedsivning af regnvand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1917 / 1936

Arealer*

Grundareal udgør:	1241 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	63 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
-heraf Udhus	14 m ²
-heraf Udhus	17 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 8.153.000,00
Grundværdi: 4.772.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.522.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.817.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Oplysninger bestilt hos sælger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

20.6.1894 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
20.6.1894 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Ellekilde Strand
Nord for Stormlugen
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune
For et område i Ålsgårde langs med Ndr. Strandvej
For et område i Ålsgårde v. Hornbæk Plantage

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig kategori 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Der henvises til hjemmesiden: www.kulturarv.dk/fbb. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Fredskovspligt

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos afventer sælger
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Afventer sælger

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen"***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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 33.264,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000,00
Grundskyld 2024	kr. 36.267,20	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000,00
Husforsikring anslået	kr. 5.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	42.650,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	I alt	kr.	6.843.650,00
Renovation 2025	kr. 4.720,62			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 79.352,06			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.476 md./ 461.716 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.665 md./ 367.975 år v/ 26,15 %

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: 30.12.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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: Nordre Strandvej 269, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 05-X0003038
Ejerudgift/md.: kr. 6.613

Dato: 30.12.2024

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:

Ingen.

Servitutter - Fortsat fra side 2.

22.5.1895 Dok om færdselsret mv
22.5.1895 Dok om færdselsret mv
27.7.1898 Dok om færdselsret mv
27.7.1898 Dok om færdselsret mv
1.8.1906 Dok om færdselsret mv
1.8.1906 Dok om færdselsret mv
1.8.1906 Dok om færdselsret mv
1.8.1906 Dok om færdselsret mv
26.1.1916 Dok om færdselsret mv
26.1.1916 Dok om færdselsret mv
9.2.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (39-104)
9.2.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (39-104)
17.9.1920 Dok om badehus mv (44-1331)
17.9.1920 Dok om badehus mv (44-1331)
29.7.1977 Dok om byggelinier mv
29.7.1977 Dok om byggelinier mv

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.