

Salgsopstilling

Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
Købspris: 1.350.000

Sagsnr.: 05-X0003225
Boligydelse/md.: 4.961

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Lys og velindrettet andelsbolig med havudsigt

I Helsingør finder I denne velindrettede andelsbolig, der ligger på anden sal i en nydelig ejendom fra 1962. Hjemmet har en god planløsning, som passer godt til parret i alle aldre, der kan se frem til et soveværelse, et badeværelse og et køkken i delvis åben forbindelse med en stor stue med udsigt til havet. Endelig kan I se frem til en dejlig beliggenhed nær vandet og hverdagens faciliteter.

Solen strømmer gavmildt ind fra syd i opholdsmiljøet, og i køkkenet er der hvide fronter, lyse bordplader og et indbygget reolsystem i endevæggen. I forlængelse af køkkenet er der fin plads til et spisebord, mens resten af stuens kvadratmeter let dedikeres til sofamøblerne.

Soveværelset har en ganske fin og indretningsvenlig størrelse, og ved fordelingsgangen er der indbyggede skabe samt adgang til et depotrum, der sikrer jer ekstra opbevaringsplads. Badeværelset ligger ved entréen, og det er udført med pæne fliser, terrazzogulv og et separat bruseafsnit. Ved hoveddøren har I en svalegang, hvorfra der er en fin udsigt over nabolaget. Ejendommen præsenterer sig pænt i bybilledet med gule mursten, hvide vinduesrammer og talrige vinduespartier.

I bosætter jer kun små 700 meter fra vandet, som I har udsigt til og nemt når til fods. Endnu tættere på har I indkøbsmuligheder og bys, mens Helsingør Station og den charmerende ligeledes er inden for gåafstand. I har derfor en nem og bekvem hverdag i vente med et hjem på denne adresse, og skulle I have lyst til at besøge de historiske og særdeles smukke omgivelser ved Kronborg Slot, kan det lade sig gøre på en kort cykeltur.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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.

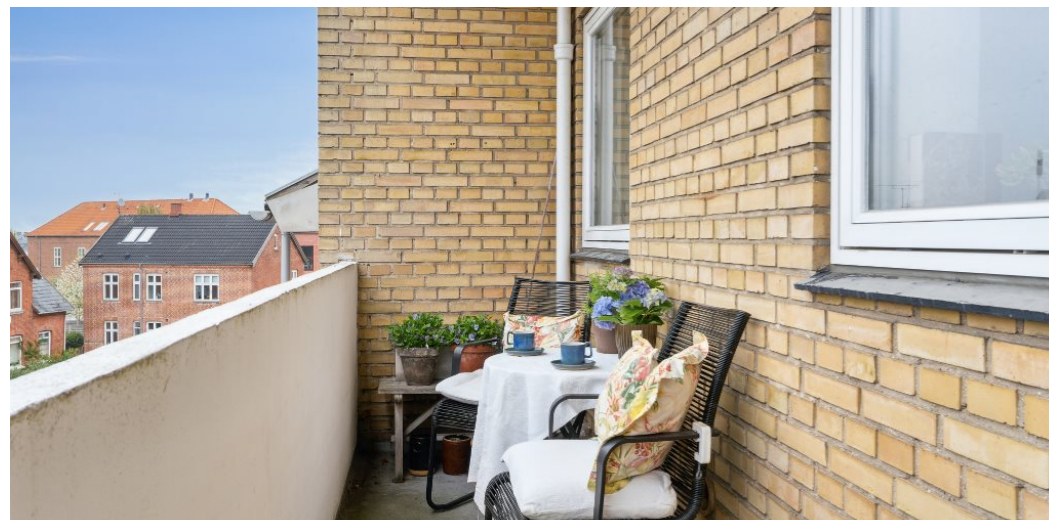
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Staudal

Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
Købspris: 1.350.000

Sagsnr.: 05-X0003225
Boligydelse/md.: 4.961

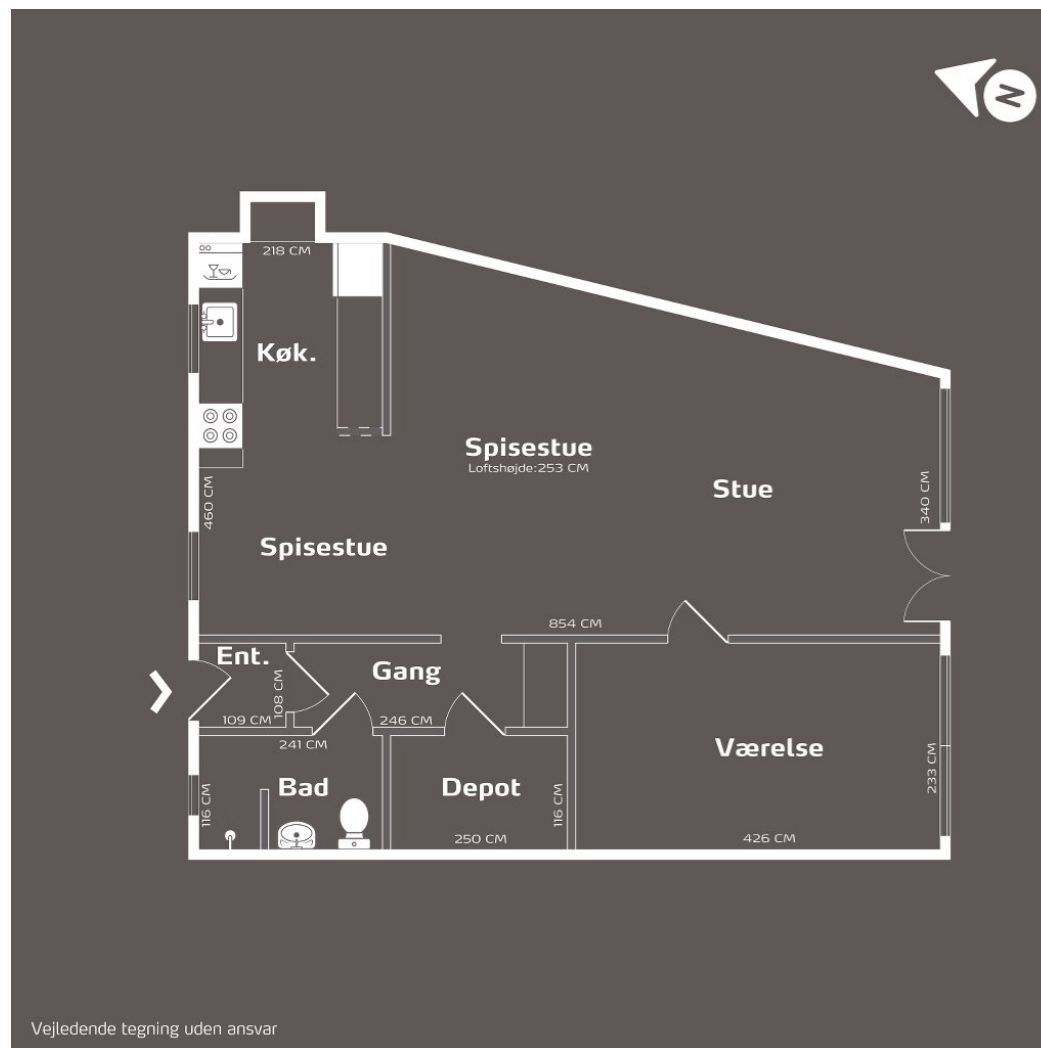
Dato: 29.4.2025



Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
Kontantpris: 1.350.000

Sagsnr.: 05-X0003225
Boligyldelse/md.: 4.961

Dato: 29.4.2025



Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
Købspris: 1.350.000

Sagsnr.: 05-X0003225
Boligyldelse/md.: 4.961

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: Helsingør

Matr.nr.: 41e Helsingør Markjorder

BFE-nr.: 5321717

Opført/ombygget år: 1962 / 1991

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: [pr]

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:

Energimærkning: C

Fællesfaciliteter:

Andelsboligen

Må benyttes til: Beboelse

Andelnr: 30

Fordelingstal vedr. formuen: /

Fordelingstal vedr. boligafgift: /

Evt. bemærkninger til boligafgiftens
fordeling:

Brugsret:

Arealer: *

Boligareal ifølge BBR:

75 m²

Andre arealer ifølge BBR:

50 m²

-heraf Udhus

50 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er ikke bevaringsværdig jf. oplysninger fra
www.kulturarv.dk/fbb.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt
områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring
af lov om forurenet 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
Købspris: 1.350.000

Sagsnr.: 05-X0003225
Boligyldelse/md.: 4.961

Dato: 29.4.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100,00

Andelsboligens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Der betales pt. a'conto varme kr. 675 pr. mdr. i alt kr.

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Ejendomsskatte reform og foreløbig vurdering - andelsbolig

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte reform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
 Købspris: 1.350.000

 Sagsnr.: 05-X0003225
 Boligyldelse/md.: 4.961

Dato: 29.4.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	1.565.000,00
Forbedringer	Kr.	
Særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr.	1.565.000,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-215.000,00
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	Kr.	1.350.000,00
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	Kr.	1.350.000,00

Boligyldelse:

Boligafgift	59.535,48
Boligyldelse i alt pr. år	Kr. 59.535,48
Boligyldelse i alt pr. md.	Kr. 4.961

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	1.350.000,00
Udarbejdelse af overdragelsesaftale mv. til administrator	8.000,00
Udarbejdelse af allonge til andelsbevis	1.000,00

I alt Kr. 1.359.000,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrasket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr. 1.350.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	Kr. 0
Teknisk pris	Kr. 1.350.000,00

Afventer foreningens Nøgleoplysningsskemaer

Adresse: Mads Holms Vej 2, 2. 10., 3000 Helsingør
 Købspris: 1.350.000

Sagsnr.: 05-X0003225
 Boligydelse/md.: 4.961

Dato: 29.4.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ja
 Fremleje: Ja, efter 2 år
 Husdyr: Nej, kun førehund

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	1% rente	Obligationslån	--	Nej	[vælg]	
	[vælg]		--	Nej	[vælg]	
	[vælg]		--	Nej	[vælg]	
	[vælg]		--	Nej	[vælg]	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.