

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025



## Beskrivelse:

Velholdt EBK-fritidshus med god planløsning beliggende i naturskønt område tæt på Langesø Plantage og Gurre sø.

Kun 6 km cykelafstand fra Hornbæk by, der byder på gode indkøbsmuligheder, hyggeligt havnemiljø, spisesteder og strand.

Fritidshuset er charmerende med mørkeblå træfacade, der komplementeres af hvide vinduesrammer og døre beliggende idyllisk i et område præget af mange smukke træer, hyggekedle og ægte sommerhusstemning.

Fra husets entre er der adgang til det store lyse opholdsrum med smukt lysindfald i åben forbindelse med funktionelt køkken og spisekrog. Herfra udgang til stor solrig træterasse med markise.

Opholdsstuen har brændeovn og store vinduespartier med skøn udsigt til en dejlig afskærmet have med masser af muligheder og gode solforhold  
3 soveværelser alle med god skabsplads. Desuden rummeligt badeværelse med gulvvarme samt bryggers med god opbevaring.

Yderst anvendeligt isoleret anneks med varmepumpe – ideelt som gæstehus, hjemmekontor, klinik eller arbejdsrum.

Annekset har solceller på taget, der er med til at holde varmeregningen nede

Mellem hus og "gæstehus" er der en skøn ugenert fiise – samt træterasse, der rummer flere anvendelsesmuligheder.

Der er depotrum i forbindelse med huset med plads til yderligere opbevaring. Endvidere cykelskur samt udhus.

Indkørslen har egen ladestander samt plads til parkering af to biler

Nøglerne kan overtages til et helårsanvendeligt fritidshus, der er i flot stand. Inden for de sidste 5 år er der opført nyt hegn mod naboen, lavet to nye terrasser, opsat lade stander til elbil, samt solceller, varmepumpe og isolering af gulv i "gæstehus".

Fritidshuset ligger på Dalevænget 19A, Langesø i et roligt, ugenert område præget af godt naboskab.

## 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.

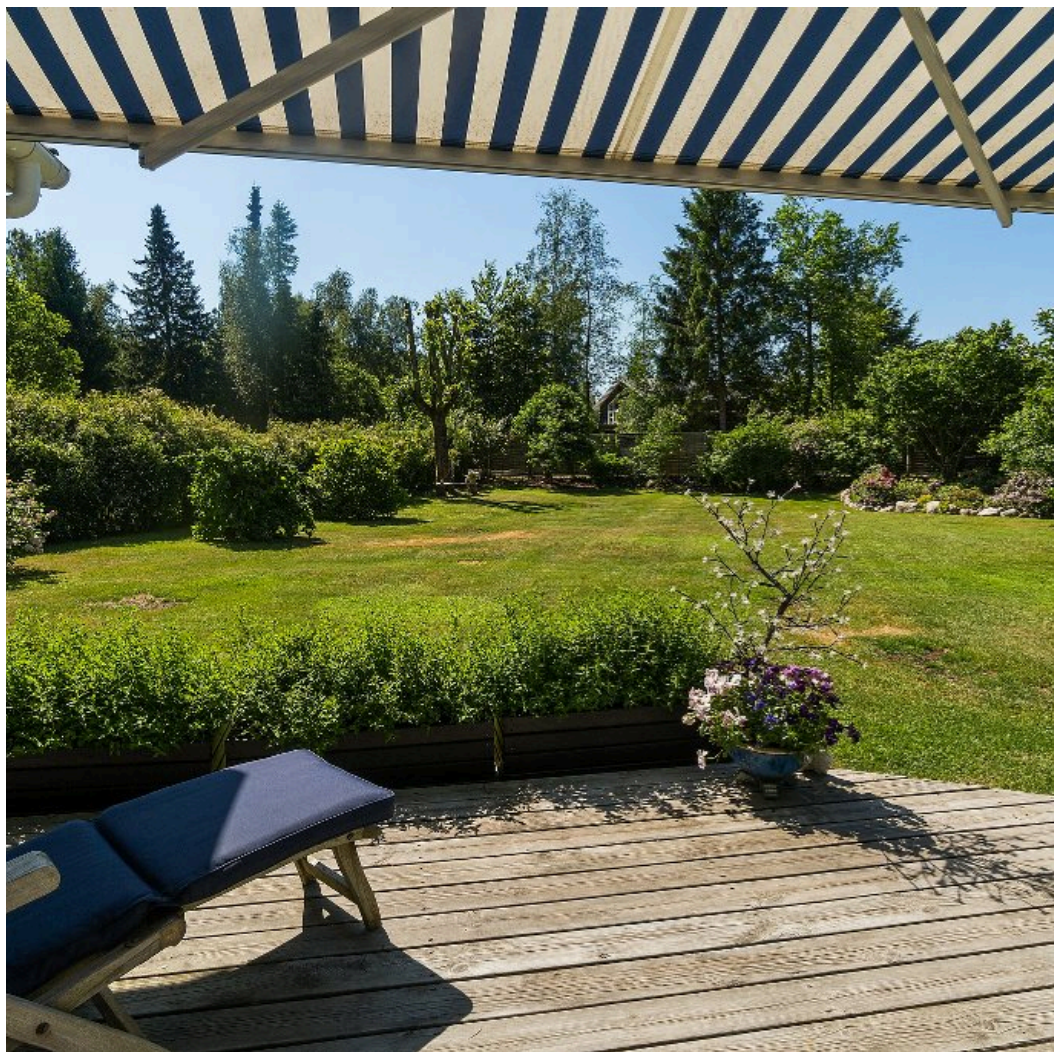
Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Burg



Adresse: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025





Adresse: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025



Adresse: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidsbeboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 7bm Plejelt By, Tikøb  
BFE-nr.: 9555320  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fælles  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2005

#### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1303 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 91 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:     | 91 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:      | 27 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 20 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 7 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.235.000,00  
Grundværdi: 853.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.788.000,00  
Grundlag for grundskyld: 682.400,00

\* 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):

type: Køle/fryseskab mærke: Bosch type KI KGNN36A bemærkninger: Fra 2021

type: Emhætte mærke: Voss bemærkninger: Ikke helt sikker på mærket.

type: Ovn mærke: Gorenje bemærkninger: Fra 2005

type: Keramiske kogeplader mærke: Voss bemærkninger: Fra 2005

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens IQ 500 bemærkninger: Fra 2022

type: Vaskemaskine mærke: Miele W1 8 kg Series 120 bemærkninger: Fra 2019

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:**

10.10.1960 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

#### **Kommuneplan**

Kommuneplan 2019  
Langesø  
Planstrategi 2011-2023 og LA 21  
Planstrategi og Agenda 21  
Planstrategi 2030

#### **Lokalplan**

Langesø sommerhusområde

#### **Bevaringsværdi**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: G/F Dalevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring.  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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: 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

##### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

... Fortsættes på side 5



Adresse: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                     |     |              |
|--------------------------|---------------|-------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 9.118,80  | Kontantpris/udbetaling                    | kr. | 2.845.000,00 |
| Grundskyld 2025          | kr. 6.482,80  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde   | kr. | 18.950,00    |
| Husforsikring            | kr. 3.534,57  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 6.000,00     |
| Rottebekæmpelse anslået  | kr. 150,00    | I alt                                     | kr. | 2.869.950,00 |
| Renovation 2025          | kr. 4.720,62  |                                           |     |              |
| Grundejerforening        | kr. 950,00    |                                           |     |              |
| Skorstensfejning anslået | kr. 750,00    |                                           |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 25.706,79 |                                           |     |              |

#### 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.894 md./ 190.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.703 md./ 152.434 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: 22.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Dalevænget 19A, Dale, 3080 Tikøb  
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 05-X0002894  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 22.6.2025

#### 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:

Ingen.

#### 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 | Anden lånetype  | 1.309.000,00 | 1.309.000,00  | 1.291.249,96  | DKK              | 4,00               | 62.570,20     | 25,00        | 3,16 |                     |                             |                   |                    |

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.