

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 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025



Beskrivelse:

Fantastisk fiskerhus direkte til vandet i Ålsgårde

På strandvejsstrækningen i Ålsgårde mødes man af dette store fiskerhus i første parket til vandet. Her er udsigt helt til Kullens klippekyst og Helsingborg, og grunden er utrolig solrig og læ fyldt med den skønneste terrasse, vildmarksbad, udebruser og en sauna ved strandbredden. Som bonus er det muligt at bo to familier her. Velkommen til Nordre Strandvej 128 A+B. Hvad end man opholder sig inde eller ude, er der udsigt til vandet, der fungerer som et evigt foranderligt baggrundsbillede.

Følg med i livet på Øresund, når sejlere, store fragtskibe eller kajakroere roligt glider over vandoverfladen. Grunden har massevis af hyggekrege, og den enorme terrasse bliver et yndet opholdssted i sommerhalvåret. Som boligen står nu er det et hus, men med ingen ændring er det muligt at bo to generationer under samme tag. Den ene del indeholder et køkken, en stue, et værelse, et badeværelse og et gæstetoilet, mens den anden del rummer fire værelser, et badeværelse, et gæstetoilet samt en køkken-alrum og en stue. Underetagens entré og gæstetoiletter er beklædt med smukke, marokkanske fliser, og detaljerigdommen følger med på værelserne, der er udført i ægte badehotel-stil med høje paneler og mønstrede tapeter. Det mørkegrå køkken med granitbordplade er fransk design, og herfra er der åben forbindelse til en fantastisk udsigtsstue.

Med Teglstrup Hegn til den ene side og Øresund til den anden får man en fantastisk naturskøn beliggenhed, samtidig med at alle hverdagens fornødenheder er indenfor nær rækkevidde. Skole, daginstitution, indkøb og Ålsgårde Station nås til fods, og skal man mod København, er man tilgodeset af den nemme adgang til Helsingørmotorvejen, så centrum kan tilkøres på omtrent 35 minutter.

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: Alexander Staudal

Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025



Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025



Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgård
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025



Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

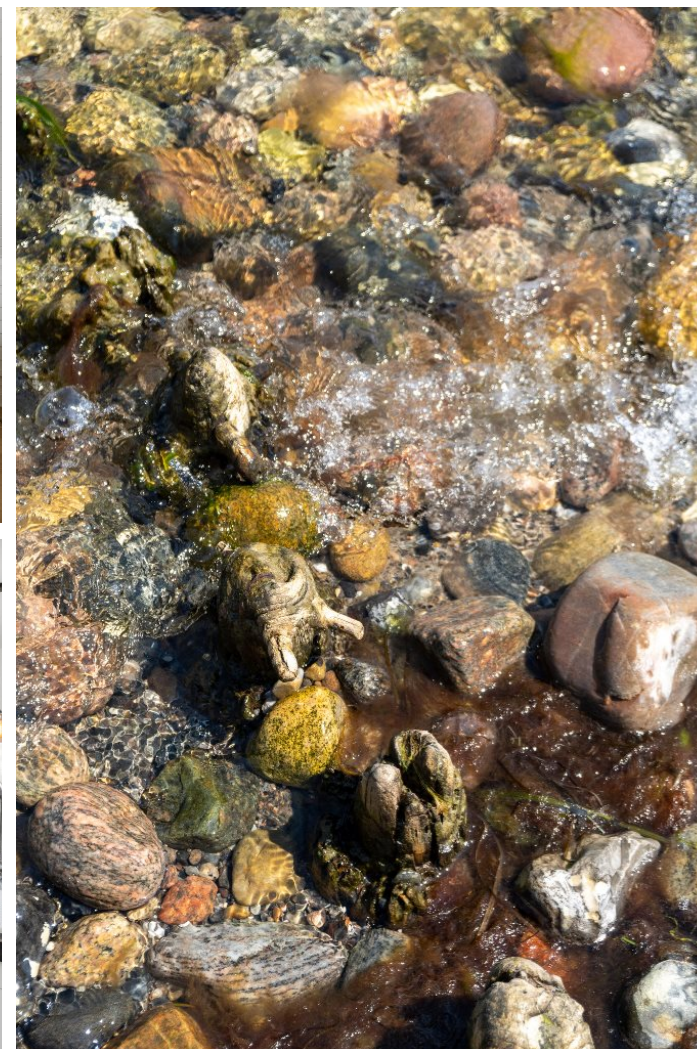
Dato: 31.5.2025



Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgård
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

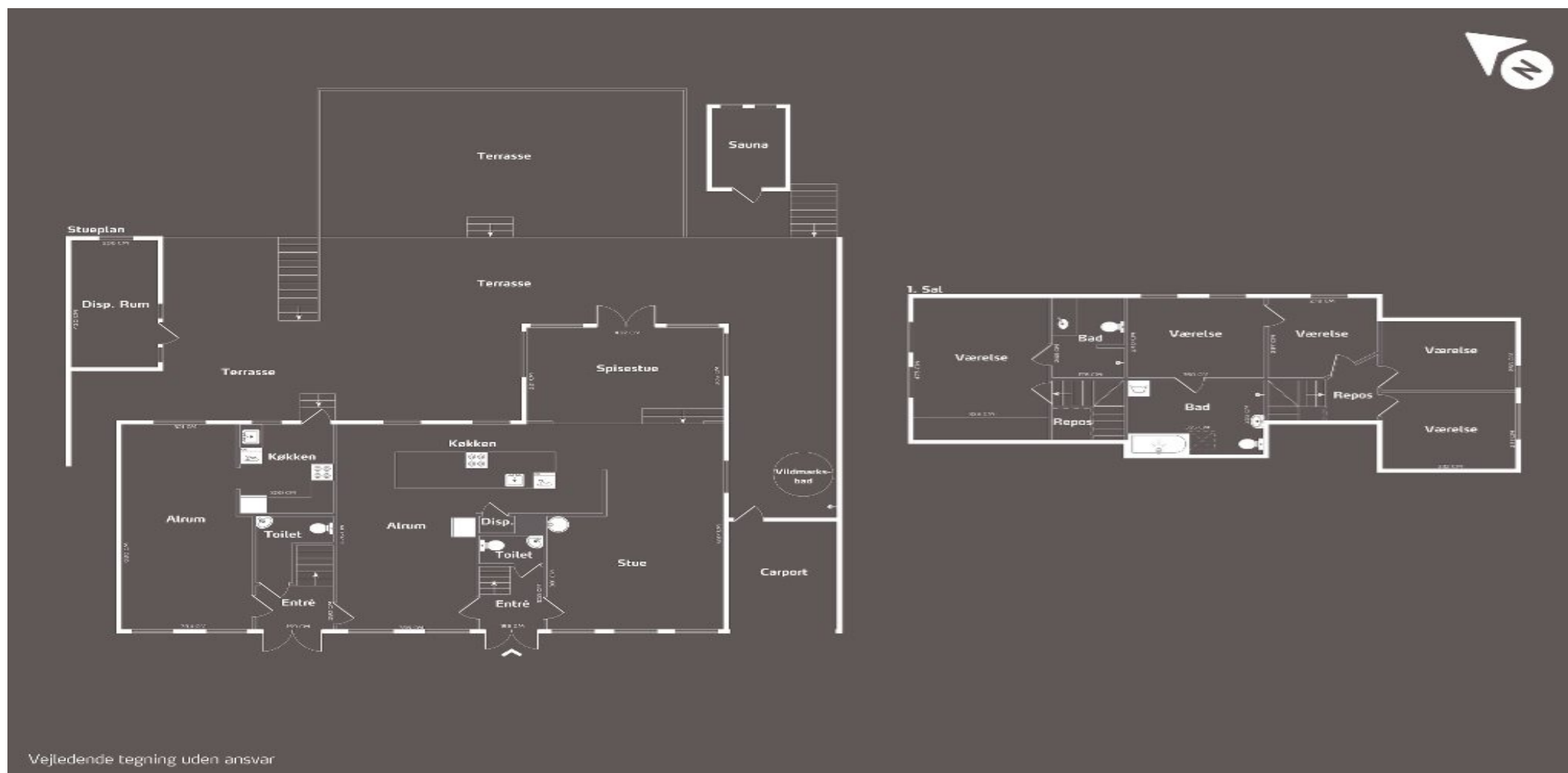
Dato: 31.5.2025



Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025



Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 33a Ålsgårde, Hellebæk
BFE-nr.: 2343987
Ejerl.nr.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1870

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 4.750.000,00
Grundværdi: 2.480.400,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.800.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.984.320,00

* 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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	239 m ²
Øvrige arealer:	14 m ²
-heraf Carport	14 m ²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger: **Fortsættes på side 5**

Kommuneplan

Lokalplan

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.

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.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☐ Ja ☐ Nejinsekt: ☐ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Fællesforsikret gennem ejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.380,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 61.748,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 77,96	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Skorstensfejning	kr. 673,72	I alt
Kystsikringsbidrag	kr. 6.410,00	
Forsikring, anslået	kr. 8.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 96.289,68	

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.507 md./ 786.089 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 52.547 md./ 630.566 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: 31.5.2025. 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:** Standard finansiering - tinglyst byrde: Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst byrde

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>

Adresse: Nordre Strandvej 128A+B, 3140 Ålgårde
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 05-X0002832
Ejerudgift/md.: kr. 8.024

Dato: 31.5.2025

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:

Undersøges pt.

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.035.291,93	5.035.291,93	5.074.466,50	DKK	3,97	256.044,60	22,25	4.56			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

18.1.1871 Pinsefest må ikke afholdes på nogen del af fideikommisset ejendom
23.1.1932 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
8.3.2013 Vedtægter: Vedtægt for Ålgårde Kystsikringslag