

Salgsopstilling

Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023



Beskrivelse:

Her på Nordre Strandvej 287B kan I nu blive ejere af en skøn villa placeret med adgang til skoven direkte fra egen havelåge, kort fra Hornbæk plantage og som prikken over i'et kan I nyde den frie havudsigt. Velkommen til!

I tages imod i den åbne, lyse entré i forbindelse med den praktiske skabsgang, før I bevæger jer ind i et dejligt fællesrum bestående af køkken og 2 stuer. Hele rummet tilsmiles af skønt lysindfald takket være de store vinduespartier, og I får god mulighed for at indrette jer med både opholdsstue og spise-stue, hvor I fra det ene kan nyde udsigten til havet. Fra den sydvendte stue har I udgang til jeres stemningsfulde have med alverdens flotte bede og en herlig fliseterrasse. I køkkenet får I flot skabs- og bordplads, når I skal være flere kokke om madlavningen i klassisk flot design.

I stueplan har I boligens badeværelse med brus og gulvvarme, mens I på 1. salen har et gæstetoilet med skibsplank og villaens 2 store værelser. Begge værelser fremstår lyse og nemme at indrette efter jeres ønsker - og de har begge altaner med kig til vandet og skoven i baghaven.

Til huset er en dobbelt carport, et anvendeligt udhus til værksted eller hobbyrum samt et gæsteanneks på 26 kvadratmeter med skøn stue med tekøkken og brændeovn, toilet med brusebad, skabsgang med klædeskabe, værelse med plads til 2 senge samt 2 terrasser.

Foruden jeres beliggenhed med få skridt til at få fødderne i vandet, bosætter I jer med kort til alt, I behøver i hverdagen. Ålsgårde dækker jer ind med indkøbsmuligheder, skole og daginstitution, ligesom I kan blive en del af byens vidtspændende fritidsliv. I baghaven ligger smuk naturskov, som er en del af Kongernes Nordsjælland. Hertil når I hyggelige Hornbæk 3 kilometer vestpå, mens I 7 kilometer øst ad Nordre Strandvej rammer Helsingør.

Book jeres fremvisning nu!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

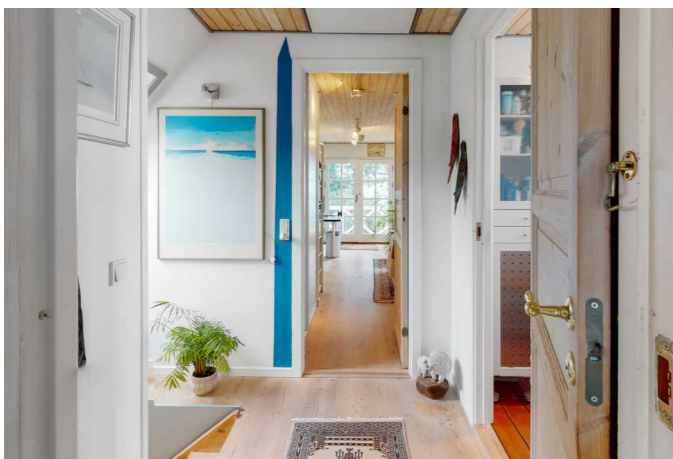
Dato: 08.09.2023



Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023



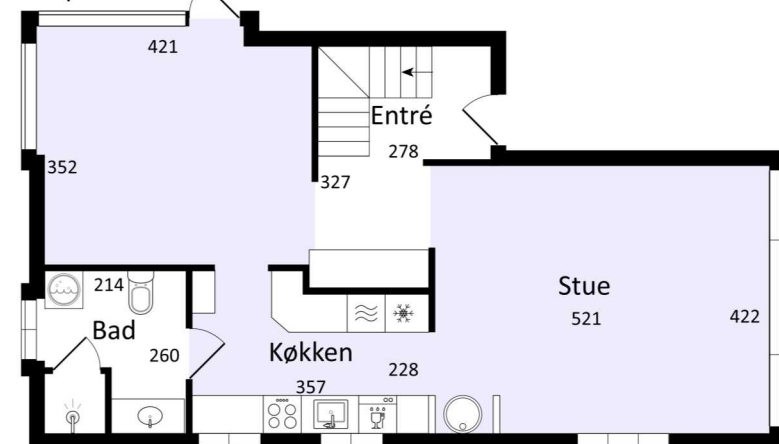
Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

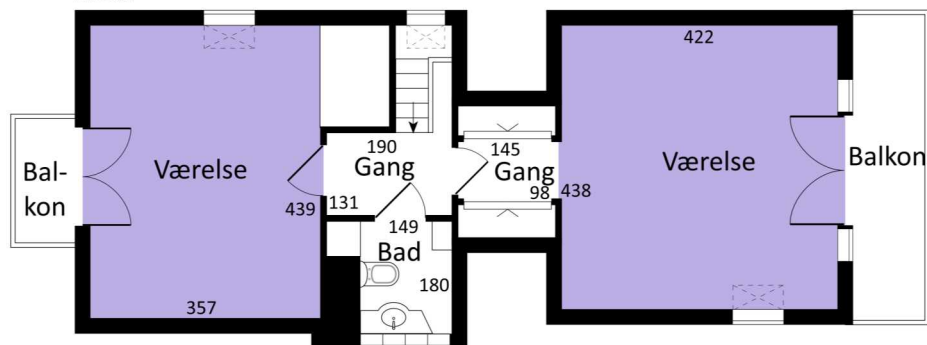
Dato: 08.09.2023



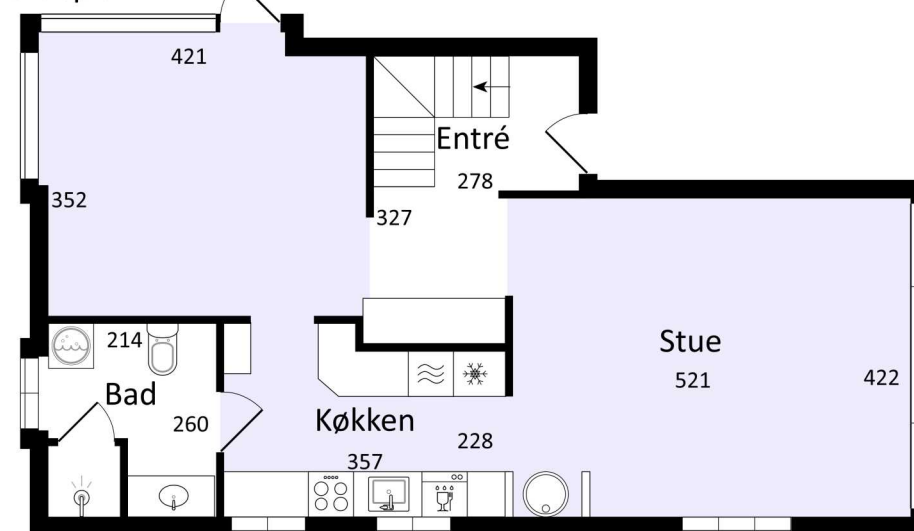
Stueplan



1. sal

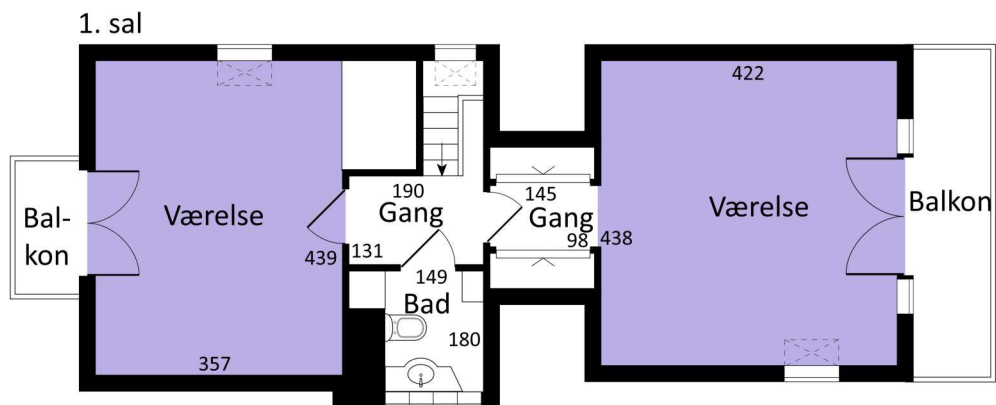


Stueplan



Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1 az Ellekilde By, Hellebæk
BFE-nr.:	2344981
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1935/1995

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2020
Offentlig ejendomsværdi:	4.650.000 kr.
Heraf grundværdi:	3.498.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.550.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	3.366.900 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	994 m ²
Grundareal ifølge:	
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Carport	23 m ²
- heraf Udhus	14 m ²

Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: . Grundejerforeningen Hinderuplund
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 14.05.1937--905025-13 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
2. 19.04.1938--905026-13 Dok om brønd mv
3. 14.09.1938--905027-13 Dok om oversigt mv
4. 25.02.1963--1790-13 Dok om låge mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
5. 29.07.1977--25028-13 Dok om byggelinier mv
6. 13.10.1997--36929-13 Dok. ang. evt. fjernelse af carport. Forud for andre rettigheder.

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: For et område i Ålsgårde langs med Ndr. Strandvej
Kommuneplan: Ellekilde Strand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens ovn Siemens opvaskemaskine Whirlpool køle/fryseskab Elica emfang Witt induktionskomfur Whirlpool vaskemaskine
Elektrølux tørretumbler fejl ved vaskemaskinens display

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!

Andre forhold af væsentlig betydning:Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i
købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til
omsætning af fast ejendom:Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk
Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskabDa ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som
lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret
mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke.

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
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Nordre Strandvej 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
Skorstensfejning

Pr. år
98.641
5.516
23.460
3.480
209
1.531

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 6.795.000
Tinglysningsafgift af skødet 42.650
Tinglysningsafgift af skødet, anslået 42.550
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET 8.000
I alt 6.888.200

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

132.837

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.119 md./ 493.423 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.632 md./ 391.582 år v/25,40%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.09.2023

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: 1/2 - 1/8

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 287B, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: 6.795.000

Sagsnr.: 198TS-003039
Ejerudgift/md.: 11.070

Dato: 08.09.2023

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													