



REAL

Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	9.895.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.932	Grund m2	807
Byggear	1870	Energimærke	D

Sagsnr. **374419**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkerten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

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: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Ejendom fra 1870 på vandsiden af Nordre Strandvej, lige inden plantagen på vej mod Hornbæk. Huset er flot renoveret og istandsat af den nuværende ejer, med respekt for, alder, arkitektur og husets kvaliteter. Her er formidabel udsigt over Øresund, egen adgang til havet og privat badebro. Kyststrækningen er kendt for de smukkeste solopgange og om sommeren går solen nedovre ved Kullen.

Mod vejen er grunden godt skærmet af, med god parkeringsplads og hegn med aflåst låge. Ydermere indkørsel til stor muret garage med samme tegltag, som på hovedhuset. Foran ejendommen mod syd, er der et lille velanlagt gårdmiljø, med dør til garagen, brændeskur og sti rundt til køkkendøren og haven.

Huset er på små 200 kvm + 60 kvm kælder og indrettet som følger: Hall med trappe til 1. sal, adgang til gæstetoilet. Poggenpohl køkken med kvalitets hårde hvidevarer, udsigt og åben forbindelse til spisestuen. Herfra er der udgang til delvist overdækket terrasse og flot udsigt over havet. En-suite til dagligstue, som igen er en-suite til stort kontor, med spændende glasparti mod syd og skovklædt skrænt.

1. sal er indrettet med et stort gavlværelse i hele husets dybde, yderligere 2 soveværelser og brusebadeværelse. I alle rum er der veluxvinduer og gavlvinduer. Ydermere bred repos og karnap, med udgang til udsigtsaltan. Fra begge etager er der stort set udsigt fra alle rum.

Underetagen er med flot åben trappe ned fra køkkenet til stort disponibelt rum. Der er vinkælder, med muret vinreol og fritlagt murstensvæg, som giver stemning. Ydermere kombineret vaske- og fyrrum, samt viktualierum.

Ud over de smukke solopgang og -nedgange er der et rigt fugleliv og dyreliv, som bl.a. tæller sæler og marsvin langs kysten. Der er rig mulighed for at dyrke vandsport, vinterbadning, sejle i havkajak eller gå en lang tur i plantagen. Der er 45 min i bil til København og bus/tog til Kystbanen i Helsingør.

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: Henrik Melbye

Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026



Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026



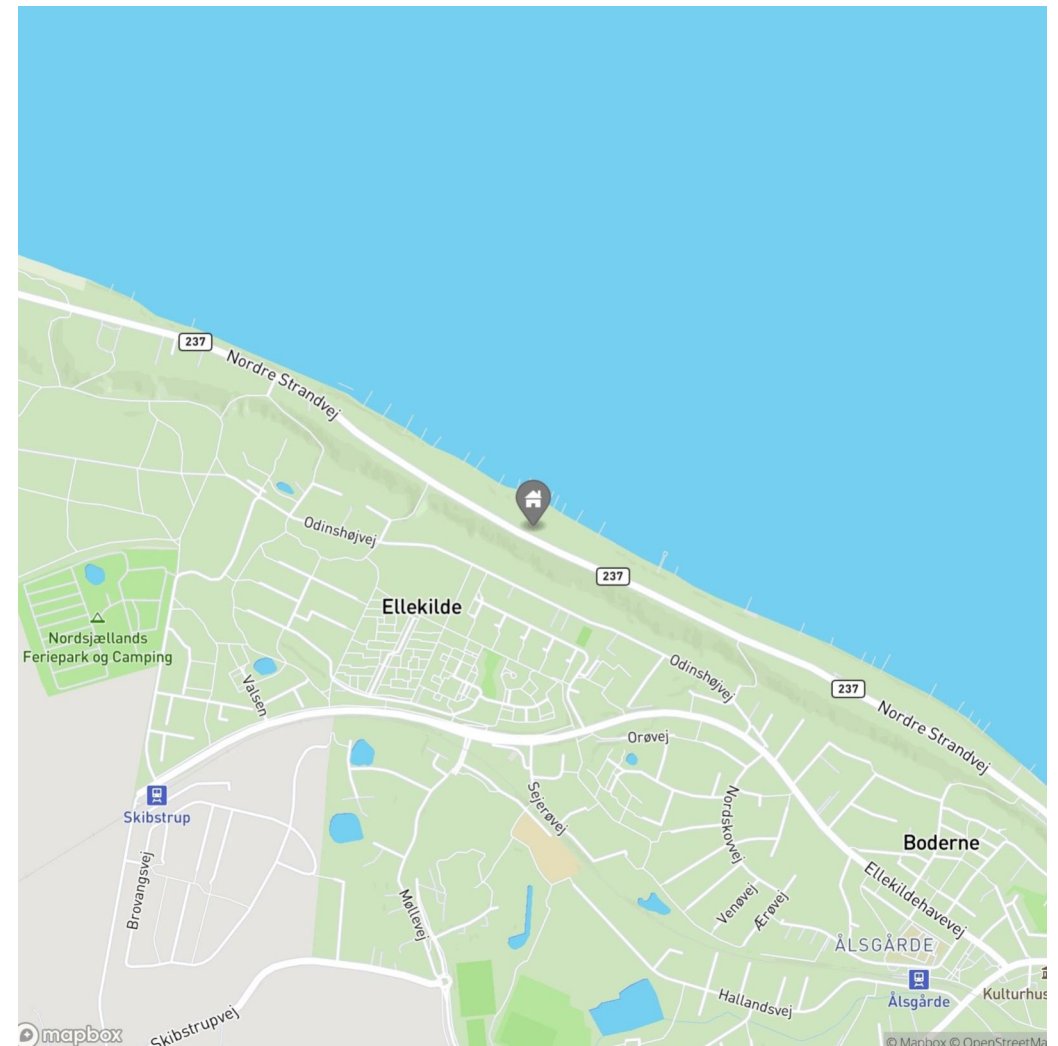
Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
 Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
 Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 3 b Boderne, Hellebæk
 BFE-nr.: 2344622
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1870

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 4.816.000 kr.
 Grundværdi: 3.206.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.852.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.564.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 807 m²
 Boligareal i alt: 197 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 77 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 60 m²
 Carport: 42 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019

Lokalplan nr. L 4.002 For et område i Ålsgårde langs med Ndr. Strandvej

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 Græsbeklædningen på sandet må ikke opbrydes uden det dækkes med ler mv
 Nr. 2 lyst d. 06.08.1884 Dok om grænsen mellem 3B og 3C mv
 Nr. 3 lyst d. 09.02.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 4 lyst d. 29.07.1977 Dok om byggelinier mv
 Nr. 5 lyst d. 08.03.2013 Vedtægt for Ålsgårde Kystsikringslag

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - Gaggenau, indbygningsovn - Gaggenau, opvaskemaskine - Bosch, køleskab - Baunknecht - (2021),
 vaskemaskine - Asko, tørretumbler - Bosch. Gaggenau kaffemaskine har sælger ikke kunne få til at virke, så den medfølger i
 handlen uden ansvar for sælger. Mahogniskabe i entré, samt spisestue medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.938 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme, brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varmeforbrug jf. vedhæftede energimærke er årsudgiften kr. 18.577,00

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.649	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.895.000
Grundskyld	kr.	24.366	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.447
Renovation	kr.	3.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.250
Røtdebekæmpelse 2026	kr.	133	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning 2026	kr.	719		kr.	9.980.197
Husforsikring	kr.	7.456	I alt		
Kystsikring	kr.	3.040			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

59.185

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: 495.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.112 md./ 637.349 år Netto **ekskl.** ejerudgift 42.975 md./ 515.696 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 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: 23.01.2026
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.

Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 i følge sælger.

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.870.000	2.964.651	2.872.855	DKK	2,22	90.629	24,75	3,21			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Kysthjemmet

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Bevaringsværdi 5

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 5, jf. Slots og kulturstyrelsens oplysninger for fredede og bevaringsværdige bygninger. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset. Køber accepterer ikke at kunne gøre krav gældende overfor sælger eller sælgers ejendomsmægler vedrørende ejendommens registrering som bevaringsværdig; herunder ansvar for, hvorvidt der eventuelt måtte være bygningsdele, installationer m.v., hvorpå tidligere ejere har foretaget ændringer, uden nødvendige tilladelser hertil fra kommunen.

AFVIGELSER FRA BYGNINGS- OG BOLIGREGISTRET (BBR)

Afviselserne er den bygningssagkyndiges markering af de åbenlyse afvigelser i forhold til BBR.

Oplysningerne er ikke baseret på en faktisk opmåling. Ejer har pligt til at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte. **Garage:** Anført som carport i BBR. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Drivhus: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.

Olietank allerede sløjfet

Alle interesserede købere gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede købere accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller dennes ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset



Adresse: Nordre Strandvej 240C, 3140 Ålsgårde
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 374419
Ejerudgift/md.: kr. 4.932

Dato: 27.01.2026

hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, så køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra oiletanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
Strandvejen 294 A
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899
Mobil/sms: 2047 1108
Mail: 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374