

## 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: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025



### Beskrivelse:

Det er Nordsjællands slående natur, der ligger til grund for denne ejendom. Mod sydvest har man Danmarks største sø, Arresø, i nordlig retning strækker den attraktive kystlinje sig, og mod øst er der imponerende skovarealer. Netop skov finder man også omtrent 2,5 hektar af på selve ejendommen, som i alt byder på godt 10 hektar jord. Hovedhuset er på 358 kvadratmeter og omfatter intet mindre end ni værelser. Det store maskinhus er fra 2022.

### En ejendom med muligheder

Hovedhuset har en god opbygning, der giver plads til muligheder. Den ene længe består af seks værelser og et badeværelse, hvilket baner vejen for eksempelvis at drive et Bed & Breakfast eller udlejning på anden vis. I forbindelse med denne længe finder man en pejsestue med fritlagte bjælker og kig over naturen. Denne stue vil være oplagt til at servere morgenmaden og have et hyggeligt rum til de overnattende.

Stuen kan selvfølgelig også inddrages som en del af det private boligafsnit, som ligger på modsatte side. Her møder man en lys stue i forbindelse med køkken-alrummet. Man bemærker de synlige bjælker, og igen fornemmes omgivelserne via de sprossede ruder. Fra stuen har man desuden udgang til den lukkede, overdækkede terrasse, som har en fantastisk panoramaudsigt over omgivelserne. I stueplan ligger der endvidere et gæstetoilet og et bryggers. På førstesalen har man tre værelser samt et badeværelse med bruseniche og to håndvaske.

### De ydre faciliteter

Godt 10 hektar gør ejendommen ideel til alle mulige løsninger. De omtrent 2,5 er som nævnt anlagt som birkeskov, og der er derudover to vandhuller. Disse naturskønne præg baner vejen for et rigt dyreliv, hvor man for nyligt så kronvildtet passere ved maskinhuset. I det hele taget er det ikke usædvanligt at se hverken råvildt, dåvildt eller kronvildt, ligesom både gæs og ænder lægger vejen forbi. Netop maskinhuset og den anden udbygning bidrager til de mange måder, man kan udnytte ejendommen på.

(fortsættes på næste side)

### 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: Anders Wøhlk

---

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingø  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

---

## **Midt i naturen, men med nemt til byen**

På ganske kort tid kan man begive sig ud i naturskønne omgivelser. Arresø er værd at udforske, og det samme kan siges om de omfattende arealer i Gribskov, som bare er ti minutter væk i bil. På vejen kan man lægge ruten forbi Ree Golf, og ellers har man kun omtrent et kvarter i bilen, før man er ved de tiltalende sandstrande og eksempelvis Heatherhills slående, lyngklædte landskab.

Samtidig er der cykelsti hele vejen til Helsingø og til skolen i Annisse Nord. I Helsingø finder man et væld af sportsfaciliteter og aktiviteter samt de daglige indkøb, daginstitution og togstation. Byen har også butikker og spisesteder. Det skal også nævnes, at der er omtrent tre kvarters bilkørsel til Rådhuspladsen i København.

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

#### Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 40	20319 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 12d	78220 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 12b	7467 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	106006 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

#### Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	287 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>
Nr. 2 Carport	70 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Maskinhus, erhverv	94 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Maskinhus	241 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	692 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

#### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen

#### Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja  Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja  Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

#### Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

#### Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Forefindes ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 40 Annisse By, Annisse m.fl.  
BFE-nr.: 1308520 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment privat vandværk  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1880 / 1981

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

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 5.024.000,00  
Grundværdi: 613.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.019.200,00  
Grundlag for grundskyld: 490.400,00

\* 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):

Voss komfur, Vestfrost køleskab, Husgvarna opvaskemaskine, Thermex emhætte, Gram fryser, Bosch tørretumbler, Bosch vaskemaskine, Samsung mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	106006 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	25 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	287 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	71 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	358 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	405 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	70 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus, erhverv	94 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus	241 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

8.9.1952 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr  
10.12.1953 Dok om forsyning-/afløbsledninger mv 16\_D\_26  
27.12.2002 Dok om tilladelse til udvidelse af brutto- etagearealet op til 321 m<sup>2</sup> mv  
Forud for andre rettigheder Vedr 12B 16\_D\_26

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2021-33
- Planstrategi 2019
- Vores Gribskov - Udviklingspolitik og planstrategi

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Vides ikke

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på stuehuset.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 71.400,00 Forbrug: 5.322 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ang. ejendommens brændeovn:**

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn i stuen er produceret den 1. januar 2003 eller senere, jf. vedlagte dokumentation for produktionsår i form af prøvningsattest. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: [www.skiftellerskrot.dk](http://www.skiftellerskrot.dk).

##### **Ang. ejendommens pejseindsats:**

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats i pejsestuen er ukendt. Er pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den samt indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 5 og 6. Køber overtager desuden ansvaret for fremskaffelse af dokumentation for brændeovnens/pejseindsatsens produktionstidspunkt ved indhentning af skorstensfejererklæring el.lign. Køber må forvente omkostninger hertil. Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.497,92	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 13.469,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.657,16	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.031,93	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 220,71	
Jordflytning	kr. 6,50	
Grundskyld - Boligdel	kr. 106,56	
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 4.327,20	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.317,50	

#### 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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.113 md./ 469.353 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.149 md./ 373.793 år v/ 26,25 %

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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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>

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

#### 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:

#### 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
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	1.224.773,20	1.215.473,84	1.217.844,01	DKK	2,65	82.777,96	23,50	7,4	0			

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelse fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 5.024.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 613.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 601.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskætning i 2024 og 2025.

#### Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

---

Adresse: Hedebovej 9, 3200 Helsingør  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 70000351  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 1.4.2025

---

**Fælles/privat vej:**

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.