

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: Thorsmosen 22, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 70000312
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 11.6.2025



Beskrivelse:

I et idyllisk landskab mellem Helsingør og Annisse Nord ligger denne indbydende ejendom blandt vildtvoksende enge, hestefolde og skov. Grundarealet er på 4,1 hektar, og der er derfor mange udfoldelsesmuligheder. Ligeledes er den solide ejendom fra 1900 løbende blevet vedligeholdt og moderniseret, på en måde hvor tidssvarende faciliteter er forenet med sjældne detaljer. Der er et rigt dyreliv - heriblandt især råvildt - og dermed god jagt på grunden takket være de naturskønne omgivelser. Samtidig går man ikke på kompromis med byens bekvemmeligheder.

Naturgrund med dyreliv

Ejendommen ligger ugeneret i et fredeligt område for enden af en 800 meter lang grusvej, hvor store skove, marker og frodige enge dominerer landskabet og også kendetegner selve grunden. Haven består af græs med mange gamle bøge- og birketræer, og der er også flere læfulde opholdssteder samt aktivitetsmuligheder. Heriblandt er der et shelter fra 2020, og terrasserne indbyder til afslapning i sommermånederne. Gennem det høje græs er der slået stier, og skovbevoksning optimerer leveforholdene for mange dyrearter sammen med søer og vandløb. Mosen bidrager også til det rige fugle- og dyreliv. Således frekventeres alt fra rådyr til fugle som rørhøg og nattergal på grunden. Der er i 2018 plantet skov og læhegn med cirka 4.000 træer og buske. Ydermere er der ideelle forudsætninger for heste, eftersom der er to folde med sikkerhedshegn samt en løsdribsstald med separat foderrum.

Gode boligkvadratmeter

Hovedhuset er velholdt, og i 2016 blev samtlige døre og vinduer udskiftet, ligesom gavle og stern blev optimeret med Hardieplank i 2018. Stueetagen er hovedsageligt afsat til boligens opholdsrum i form af et køkken-alrum med franske døre og udgang til den østvendte terrasse og gårdsplads samt en stor, hyggelig dagligstue, hvor aftensolen strømmer ind gennem de sprossede vinduer. Sollyset strømmer på tværs af de to rum og bidrager til den behagelige atmosfære, og i stuen præger blotlagte loftsbjælker udtrykket, og Morsø brændeovnen bidrager til hyggen. Der er adgang til terrasser på begge sider af huset via sprossede dobbeltdøre. I hele ejendommen er der sprossede vinduer. Selve køkkenet fra Multiform er et stilrent eksemplar med trepol-emhætte og Quooker-armatur.

(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: Thorsmosen 22, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 70000312
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 11.6.2025

Derudover er der et værelse, et badeværelse og et bryggers i stueetagen, mens yderligere to værelser og et badeværelse findes på førstesalen. Soveværelset er lagt sammen af to værelser oprindeligt, og hvis man ønsker flere værelser, kan der let etableres en væg igen. Sågar reposen er rummelig og indretningsvenlig. Endelig er der en stor, selvstændig bygning, som flankerer hovedhuset og også matcher den arkitektoniske stil. Bygningen består af en dobbelt carport samt et værksted og et vaskerum. Ejendommen opvarmes med jordvarme.

Landligt, naturskønt og bekvemt

Beliggenheden er først og fremmest karakteriseret af åbne vidder, skovområder og store søer. Omkring Arresø er der eminente naturstier og rekreative områder, og man kan også med fordel opleve søen fra vandsiden. Samtidig tilgodeses tilværelsen af nærliggende fornødenheder med blot en kilometer til Bjørnehøjskolen i Annisse Nord. Få kilometer mod nord ligger Helsingør, hvor der er et rigt udvalg af både skoler, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter. Med bopæl på Thorsmosen 22 får man heller ikke langt til de populære badebyer og sandstrandene på nordkysten.

Adresse: Thorsmosen 22, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 70000312
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 11.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 18f Annisse By, Annisse
BFE-nr.: 2302976
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 4.197.000,00
Grundværdi: 3.016.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.357.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.412.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	41269 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	120 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	78 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Andre bygninger:	138 m ²
-heraf Carport	50 m ²
-heraf Udhus	38 m ²
-heraf Løsdriftsstald	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af:

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

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen

Der er ingen servitutter på ejendommen jf. tingbog af d. 17.06.2024
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Siemens køle-/fryseskab, Siemens keramisk kogeplade, Trepol emhætte, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Thorsmosen 22, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 70000312
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 11.6.2025

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: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.529,00 Forbrug: 5.661 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

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

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Sælger oplyser, at Thorsmosen 18, 21 og 22 har tradition for at vedligeholde den fælles markvej, og seneste vedligehold skete i sommeren 2023, hvor sælgers andel af udgiften lød på kr. 12.000. Det er første og eneste gang i de mere end 6 år, sælger har ejet ejendommen, at det har været nødvendigt. Derudover har sælger i 2022 selv foretaget en fuldstændig nyetablering af de sidste 400 meter til nærværende ejendom.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

Adresse: Thorsmosen 22, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 70000312
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 11.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.123,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 26.782,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.552,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,54	I alt
Skorstensfejning	kr. 414,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Administrationsgebyr for jordanvisning	kr. 6,50	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 171,25	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 51.617,65	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 51.797 md./ 621.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 41.508 md./ 498.096 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: 11.6.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Thorsmosen 22, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 9.500.000

Sagsnr.: 70000312
Ejerudgift/md.: kr. 4.301

Dato: 11.6.2025

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 afgiftspantebreve 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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	3.600.000,00	3.600.000,00	3.612.240,00	DKK	3,85	164.692,80	28,75	6,93	0			