

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: Esrumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Midt i et kuperet naturlandskab nord for Tikøb ligger denne harmoniske landejendom. Det stråtekte hovedhus fra 1860 emmer af idyl og historisk islæt i kombination med en moderne beboelse, og hertil er boligarealet udvidet til en tilbygning fra 2010 samt de integrerede udbygninger fra 1907. I tråd med den velgjorte ejendom og omgivelserne er haven velanlagt som en parklignende oase med opvokset beplantning, og der er flere udsøgte udemiljøer, hvoraf især atriumgården er et trækplaster. Grunden på 5 hektar ligger fredeligt og ugeneret, omend man ikke går på kompromis med byens bekvemmeligheder.

Unik natur på Nordsjælland

Ejendommen er velplaceret i et fredeligt, naturskønt område nær Tikøb, Hornbæk og Helsingør, hvor søer og frodige enge dominerer i landskabet. Den nære tilknytning til naturen er det absolut største aktiv ved beliggenheden, idet kvaliteten af gåture og løbeture forstærkes betydeligt, og dertil er udsigten naturligvis også slående. Enorme, sammenhængende skovområder præger omgivelserne, ligesom Esrum Sø og Gurte Sø ligger her. Ved Esrum Sø er det muligt at overnatte i shelters ved vandkanten, og en ti kilometer lang skovsti fører rundt om Gurte Sø. Dernæst er der kort afstand til vandet og de indbydende badestrande på nordkysten. Praktisk er det også, at I får kort afstand til dagligdagens fornødenheder, og nærmest ligger Tikøb, der stiller både skole, pasningstilbud og indkøbsmuligheder til rådighed.

Indflytningsklart og velindrettet

Ejendommen er et velholdt bygningskompleks af fire længer, som alle er hvidmalede, og det oprindelige stuehus skiller sig ud med et velplejet stråtag. Integreret med huset er der en dobbelt carport og to store garager, hvorfra man kan tilgå boligen via køkken-alrummet. Ovenlysvinduer er et tema i denne bolig, idet de tilfører masser af lys til store dele af hjemmet, hvor sollyset strømmer ind gennem vældige ovenlysvinduer i den del af loftet, der går til kip. Den røde tråd tilvejebringes endvidere af de gennemgående gulve af egetræsplanker og italienske klinker, og der er gulvvarme overalt.

Hele fire stuer udgør boligens opholdsrum, og tre af disse er indrettet i forlængelse af hinanden. Køkken-alrummet fungerer som samlingssted, og her pryder et ekstraordinært køkken fra Jacob Jensen Design, hvis markante ø indbyder til fælles madlavning.

(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: Esrumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025

Nærved er der et "vinkælder", og i den resterende del af stueetagen er der to værelser, to badeværelser og to bryggerser. Førstesalen er allokeret til yderligere to værelser, hvoraf det ene er en soveværelsessuite med eget badeværelse, og der er også to disponible rum med flere anvendelsesmuligheder.

Uforstyrret udeliv

Den store grund består hovedsageligt af græsmarker foruden haven, der omkranser bebyggelsen. I haven ses et mangfoldigt planteliv med velordnede bede, der indrammer terrassen, samt frodige buske, frugttræer og andre høje, gamle løvtræer i form af blandt andet et kastanjetræ og et birketræ. Der er hæk hele vejen rundt om haveanlægget, og en fliseterrasse breder sig omkring sydsiden af huset. Derudover danner bygningerne en atriumgård i midten, som der er adgang til fra både carporten, stuerne og køkken-alrummet. En del af gården er endvidere overdækket.

Adresse: Esrumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal**Areal****Heraf vej****Momsreguleringsforpligtelse**

Matr. nr. 11I	4484 m ²	0 m ²
Matr. nr. 3I	22367 m ²	799 m ²
Matr. nr. 11b	23261 m ²	0 m ²
Areal i alt	50112 m ²	799 m ²

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ingen er.

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 Erhverv i hovedbygning	128 m ²	m ²
Nr. 1 Hovedbygning	459 m ²	277 m ²
Bygningsarealer i alt	587 m ²	277 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen

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: Esrumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 11I Plejelt By, Tikøb m.fl.
BFE-nr.: 9177985 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1860 / 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 5.575.000,00
Grundværdi: 301.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.460.000,00
Grundlag for grundskyld: 9.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	50112 m ²
- heraf vej:	799 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	459 m ²
-heraf Garage	94 m ²
-heraf Carport	47 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	87 m ²
Boligareal i alt:	277 m ²
Andre bygninger:	128 m ²
-heraf Erhverv i hovedbygning	128 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af følgende kommuneplaner:

- Kommuneplan 2019
- Golfbane
- Planstrategi 2011-2023 og LA 21
- Planstrategi og Agenda 21
- Planstrategi 2030

Ejendommen er omfattet af spildevandsplan: - SO.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 6.005: Hornbæk Golfbane ved Bøtterup.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 6.10: Hornbæk Golfklub - udvidelse af Golfklub.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 0.1: Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger i Helsingør Kommune, forslag.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5 og 6.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.05.1931 lbnr. 480-13 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 13_E_700

Nr. 2 lyst d. 19.11.1951 lbnr. 6492-13 Tillægstekst Dok om forbedret afvanding af plejeltmosen Filnavn: 13_C_378

Nr. 3 lyst d. 07.01.1970 lbnr. 203-13 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 5A Filnavn: 13_U_176

Nr. 4 lyst d. 19.11.1976 lbnr. 32908-13 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 13_G_266

Nr. 5 lyst d. 30.11.1999 lbnr. 43261-13 Tillægstekst Dok om benyttelse mv Forud for alle rettigheder

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Esrumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Svamp, insekt og rørskade dækker kun stuehuset.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.371,00 Forbrug: 8.272 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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. 5.575.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 301.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 289.000.

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

... Fortsættes på side 5

Adresse: Esumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 22.746,00	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 25.555,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.572,52	I alt
Skorstensfejning	kr. 689,56	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. 235,07	
Grundskyld - restareal	kr. 0,00	
Grundskyld - produktionsjord	kr. 2.080,80	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.878,95	

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 48.067 md./ 576.800 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.525 md./ 462.298 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: 24.4.2025. 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: Esrumvej 423, Plejelt, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 70000283
Ejerudgift/md.: kr. 4.573

Dato: 24.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,00			0				
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,50			0				
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	1,15			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesummens fordeling:

Ejerboligen: kr. 8.250.000

Jorden: kr. 500.000

Købesum i alt: kr. 8.750.000