

REAL



Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
3.795.000
8.408
1999

Bolig m²
Værelser
Grund m²

82
3
3.002

Sagsnr. **374585**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026



Helårsanvendeligt Jeppesen træhus fra 1999, på stor naturgrund i det gamle Langesø

Helårsanvendeligt Jeppesen træhus fra 1999 med tegltag og dobbelt ydervægge med 150 mm isolering samt 200 mm isolering i tag og gulv.

Huset er beliggende på en fantastisk naturgrund med et rigt fugleliv, tæt på Tikøb og med skov og mark lige uden for døren – bl.a. Gurre Sø og Lange Sø. De senere år er der blevet fældet en række grantræer på grunden, hvilket har givet haven mere lys og luft og samtidig åbnet op for de smukke omgivelser.

Ejendommen er passet rigtig godt på, både ude og inde. Huset er løbende blevet vedligeholdt med maling udvendigt, og alle indvendige vægge er blevet malet hvide, så boligen fremstår lys, indbydende og velholdt.

Huset er både velegnet som bolig efter pensionistreglen eller som sommerhus for naturelskere, der ønsker fred, natur og gode muligheder for friluftsliv. Der er blot 3 minutters kørsel til Tikøb og ca. 10 minutter til både Hornbæk på Nordkysten og Espergærde på Sydkysten.

I alt 82 m² bolig, der er indrettet som følger:

Entré med adgang til bad/toilet, soveværelse med faste skabe, stort åbent stuemiljø med brændeovn og udgang til en delvist overdækket terrasse, køkken/alrum med spiseplads og udsigt til grunden og naturen, endnu et godt værelse samt bryggers.

Til ejendommen hører desuden en solid carport/udhus med tegltag, et annekst samt et ekstra skur i forbindelse med terrassen. På grunden findes også en praktisk overdækning til brænde.

En dejlig og velholdt ejendom med en skøn naturgrund, hvor den nyåbnede have giver endnu mere lys, luft og udsyn – et oplagt sted for dig, der sætter pris på naturen og ønsker et roligt fristed med mulighed for helårsanvendelse.

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: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026



Soveværelse



Køkken



Værelse



Værelse



Stue



Spisestue

Adresse: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken



Stue

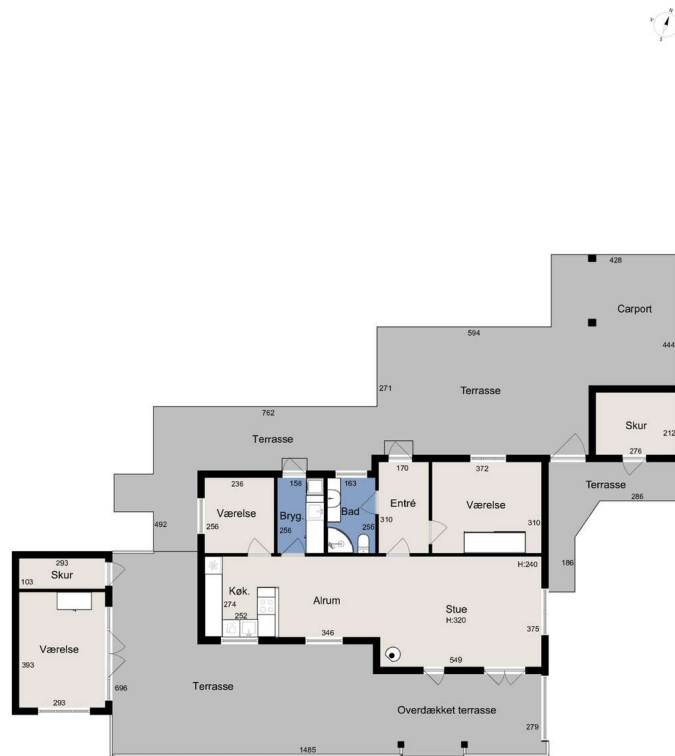


Set fra vejen

Adresse: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

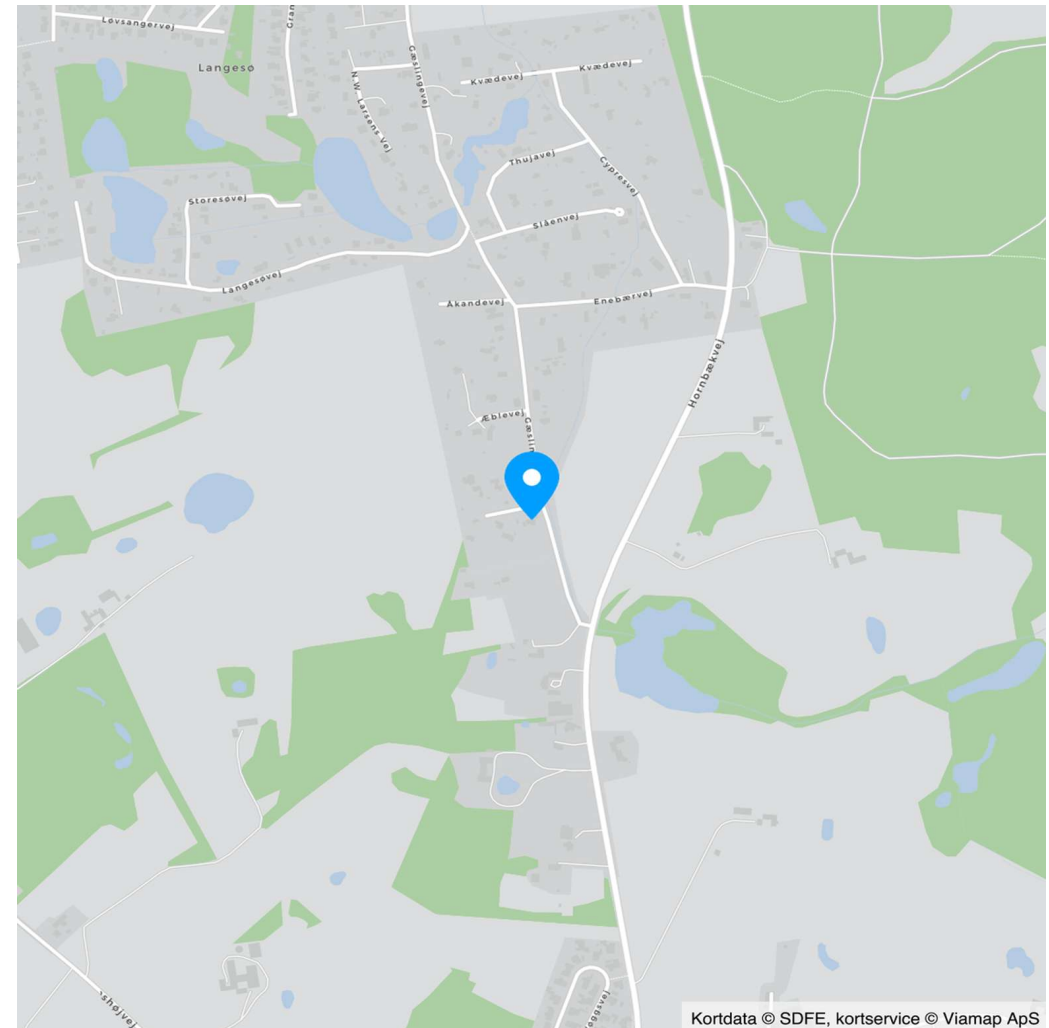
Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 1ah Tikøb By, Tikøb
BFE-nr.: 2352519
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.680.000
Grundværdi: 1.294.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.144.000
Grundlag for grundskyld: 1.035.200

Arealer**

Grundareal: 3.002 m²
Boligareal i alt: 82 m²

Øvrige arealer:
Carport: 21 m²
Udhus: 17 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 2: 19.09.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 6.S1 - Langesø
Lokalplan B 6.R07 - Langesø sommerhusområde
Spildevandsplan 2025-2037 - Helsingør Kommune
Varmeplan 2023-2030 for Helsingør Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Voss/Elektrolux), Kogeplade (Keramisk), Emhætte (Thermex, Trænger til udskiftning. Den larmer), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Scandomestic)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
 Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.934	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	110	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Skorstensfejergebyr 2026	kr.	71.853	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	750	I alt	kr.	3.835.650
Husforsikring	kr.	3.588			
Renovation, anslået	kr.	3.822			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 100.892			

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: Rødbøgvej 1, 3080 Tikøb
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 374585
Ejerudgift/md.: kr. 8.408

Dato: 24.08.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.680.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

foreløbige beskatning.

Overtagelsesdag

Sælger ønsker en overtagelsesdag pr. 1. november 2026.

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning af fritidshus

De første 13.800 kr. pr. fritidsbolig i 2026 er skattefrie, hvis du lejer ud privat.
De første 50.200 kr. pr. fritidsbolig i 2026 er skattefrie, hvis du lejer ud gennem bureau.
Du skal betale skat af 60 % af din indtægt udover det.
Du får ikke fradrag for dine faktiske udgifter.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

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