

SALGSOPSTILLING

Landbrugsejendom

Dæmpegårdsvej 26-28

3450 Allerød

16.000.000 kr.



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Dæmpegård - privat og ugeneret historisk ejendom i Nordsjælland

Dæmpegård er en helt exceptionel ejendom, som for første gang er i åbent salg. Det er landets ældst bevarede skovridergård, og den ligger helt vidunderligt midt inde i Tokkekøb Hegn, et af Nordsjællands skønneste skovområder.

Dæmpegård er en malerisk og velproportioneret landejendom. Den har et samlet bygningsæt på i alt 819 m², omgivet af smukke, billedskønne søer og fredet natur. Ejendommen ligger fredfyldt for sig selv i en lysning, nogle hundrede meter inde i skoven.

Ved en kongelig resolution i 1781 bestemte man, at de kongelige skove i Nordsjælland skulle separeres fra det omgivende agerland.

Dæmpegård blev bolig for datidens højtstående skovembedsfolk, som lod ejendommen opføre tilbage i 1788. Gårdens fem fritliggende bygninger fremstår meget autentisk. Tilsammen udgør de en fornem og repræsentativ helhed, som samles om en herlig gårdsplads, med et stort majestætisk træ i midten.

Stemningen er stille og eventyragtig, man kan næsten mærke hvordan det var før verden gik af lave. Stedet emmer af stolthed og historie - en særlig atmosfære som de fleste kan blive inspireret af. Her er ro, og ejendommen er storslået på sin egen underspillede og ægte måde.

Her er masser af format, vidunderlig udsigt og uendelig mange naturoplevelser uanset hvor man kigger hen. Bygningssettet trænger til en kærlig hånd. En ny ejer må forvente at skulle bruge et ikke ubetydeligt beløb på en total restaurering/genopførelse af den storslåede skovridergård - men stedet er det hele værd. Grunden og beliggenheden er så unik, at der ikke findes noget magen til.

Adgangen til Dæmpegård sker via smuk og let snoet skovvej. Allerede her er det meget tydeligt, at man er på vej til noget helt særligt og meget privat helt uden sammenligning.

Ejendommen ligger mellem Hørsholm og Allerød, i den nordvestlige del af det 631 hektar store skov- og naturområde, Tokkekøb Hegn. Tilsammen er bygningerne på hele 819 m², heraf stuehus 325 m². Grundens areal er 25.445 m² og ligger i et naturfredet område i landzone.

Ejendommen sælges for statens ejendomsselskab, Freja Ejendomme

Kun individuelle fremvisninger. Kontakt venligst Ejendomsmæglerfirmaet Pernille Sams for aftale.

FAKTA

Nøgletal

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	16.000.000
Ejerudgift/mdl.	8.484

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 juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler, jfr. Lov om formidling af fast ejendom, § 28: Pernille Sams

Ejendommen

<i>Matrikel nr.</i>	<i>Areal</i>
1t Tokkekøb Hegn, Blovstrød	0,7545 ha
1d Tokkekøb Hegn, Blovstrød	0,5190 ha
1b Tokkekøb Hegn, Blovstrød	1,2710 ha
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	2,5445 ha

Zonestatus	Landzone
Kommune	Allerød
Region	Region Hovedstaden
Vejforhold	Privat fællesvej
Fredskovpligtig skov	2,5445

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret bygningsfredning eller bevaringsværdi på bygningerne.

Offentlig ejendomsvurdering

<i>År 2022</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	6.786.000,00
Grundværdi	5.547.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	6.786.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	5.428.800,00

Øvrige bemærkninger

Ejendommens vurdering er foreløbig jf. "Ejerudgifter" under "ØKONOMI" i salgsoptillingen.

Ejendom vurderet som ejerbolig:

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som ejerbolig og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatter i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen har ændret karakter eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en anden anvendelse end den nuværende (f.eks. p.g.a. udstykning/arealoverførsel, ændring af dyrehold m.v.) vil dette kunne have indflydelse på ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Det bemærkes at sælger opkræves dækningsafgift, men dette vil ikke opkræves hos en køber der anvender ejendommen til privat bolig.

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til beboelse ifølge BBR-ejermeddelelse.

Bebygget areal	185 m ²	Opført/ombygget år:	1788/1950
Boligareal	325 m ²	Etager inkl. kælder	2
Udnyttet tagetage	140 m ²	Fulde etager	1
		Antal værelser	6

Tilbehør, stuehus m.v.

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehhus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener ekskl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktion.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal

Opført

<i>BBR nr. / Adresse / Notat</i>	<i>Areal</i>	<i>Opført</i>
2 - Dæmpegårdsvej 28	250 m ²	1788
3 - Dæmpegårdsvej 28	85 m ²	1788
4 - Dæmpegårdsvej 28	67 m ²	1788
5 - Dæmpegårdsvej 26	92 m ²	1788

Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde Centralvarme med én fyringsenhed (ikke funktionsdygtigt - skal skiftes)
 Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde Varmepumpe (defekt) og brændeovne

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Kommuneplan

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som landbrugsejendom (vurd: ejerbolig)

Spildevandsplan samt regionaludviklingsplan

Information fra Danmarks Miljøportal samt Planinfo:

Ejendommen eller dele heraf er jf. Danmarks Miljøportal og Planinfo omfattet af bl.a.: Fredet område, beskyttet vandløb, beskyttet naturtype - overdrev og sø m.v.

Yderligere information kan indhentes på Danmarks Miljøportal, <http://kort.arealinfo.dk> og Planinfo <https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/plandatadk>.

Køber er opfordret til selv at søge den for køber relevante info herom.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til SOP: Minirensanlæg med nedsivning i faskine

Øvrige miljøforhold, ejendom

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnene skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Miljøforhold, øvrige bemærkninger

Se spildevandsplan for kommunen vedr. rensklasse

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 16.09.1904 - Dok om vej mv, fredning
Nr. 2 lyst d. 18.06.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 1BO
Nr. 3 lyst d. 01.09.1944 - Dok om fredning, Vedr 1BO 1B 1D 1T
Nr. 4 lyst d. 13.09.1944 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 61
Nr. 5 lyst d. 10.06.1981 - Dok om fredskov
Nr. 6 lyst d. 05.05.2022 - Dok. om byggeretligt skel
Nr. 7 lyst d. 23.11.2022 - Dok om hegn, udstykning
Nr. 8 lyst d. 19.09.2023 - Dok om pesticidfri drift
Nr. 9 lyst d. 29.05.2024 - Dok om vejret

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Forsikringsdækning

Stuehus

Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

2 - Dæmpegårdsvej 28

3 - Dæmpegårdsvej 28

4 - Dæmpegårdsvej 28

5 - Dæmpegårdsvej 26

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Køber indhenter selv forsikringstilbud.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus



ØKONOMI

Forbrugsafhængige udgifter

Årligt varmeforbrug	
Udgift kr.: 15.959	Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:	2018
Oplysningerne stammer fra:	Energimærke

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.

Varmeudgiften er den beregnede varme fra Energimærket, og fremkommer således: (1.065 kWh el kr. 1.544,- + 17,8 kløvet rummeter brænde kr. 14.415,- = i alt kr. 15.959,-

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	27.687
Renovation	8.000
Rottebekæmpelse	350
Skorstensfejning	1.400
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	20.000
Grundskyld	44.376
I alt	101.813

Renovation, skorstensfejning, rottebekæmpelse samt forsikringspræmie er anslået, idet der endnu ikke foreligger dokumentation herfor.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Det bemærkes at sælger opkræves dækningsafgift, men dette vil ikke opkræves hos en køber der anvender ejendommen til privat bolig. Dog vil der blive efterreguleret på samme måde som grundskyld efterreguleres.

Omkategorisering af ejendommen ved salg:

Vurderingsstyrelsen har oplyst at ejendommen er blevet omvurderet fra landbrugsejendom til ejerbolig.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	16.000.000
Tinglysningsafgift, skøde	97.850
I alt	16.097.850

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Moms

Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

Køber er gjort bekendt med, at der ingen momsreguleringsforpligtigelse er, som skal overtages i takt med handlens gennemførelse.