

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: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12460001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Udsigten til de åbne marker og Arresø dominerer billedet på Hyttegårdsvej 22, hvor denne mulighedsrige etplansvilla med fire værelser og meget mere udbydes til salg. Dele af boligen trænger til en opfriskning, og I kan på den led få medbestemmelse over interiørets udtryk på tværs af de 172 kvadratmeter. Velkommen til Ramløse.

I skal helt ned i bunden af den blinde vej for at komme frem til matriklen, der ligger med det vidtrækkende marklandskab og Arresø i ryggen. Omgivelserne er dybt betagende, og roen er også helt sin egen. Ramløse er fuldt forsynet med både skole, daginstitution, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder, så den billedskønne bopæl ikke er på bekostning af en velfungerende hverdag.

Villaen er opført i 1973, og skønt der stadig er en masse flotte detaljer at respektere og restaurere fra dengang, så er der også masser af potentiale for at udvikle og renovere til mere nutidige og moderne løsninger. Badeværelset og toiletet har allerede fået en tur, så I ikke skal bekymre jer om den del. De fremstår begge stilrene og pæne.

Smukke skabe, listeløfter, døre og paneler kan inspirere jer på vej, når I sætter jeres aftryk på køkkenet, den store vinkelstue, et vaskerum og fire værelser. Planløsningen er der ingen grund til at ændre på - bemærk eksempelvis, hvordan stuen agerer bindeled til terrasse og have.

Udsigten tager sig allersmukkest ud fra baghaven, der vender mod vidderne, og det er samtidig også her, I forsødes med masser af sol. Resten af grunden er anlagt med græs og frodig beplantning.

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 Høegh

Adresse: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12460001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025



Adresse: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12460001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025



Adresse: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12460001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 26bv Ramløse By, Ramløse
BFE-nr.: 2326181
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/Fælles
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal udgør:	1018 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	191 m ²
-heraf Udestue	19 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	51 m ²
-heraf Carport	26 m ²
-heraf Garage	25 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskætningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.854.000,00
Grundværdi: 1.737.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.283.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.389.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab: Ukendt mærke, Ovn: Siemens, Kogeplade: Siemens, Emhætte: Ukendt mærke, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.6.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Vedr 26A
23.6.1962 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 26A, 26S, 26BX
29.3.1976 Byplanvedtægt, Vedr 6C, 25BH
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Eghøj Møllehavegård Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12460001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.400,00 Forbrug: 20.094 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom i byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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.

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

Adresse: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 3.295.000

 Sagsnr.: 12460001148
 Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.644,32	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.425,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.142,50
Husforsikring	kr. 8.967,10	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Grundejerforening	kr. 1.250,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 165,10	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.650,00
Renovation	kr. 3.657,50	I alt	kr.	3.325.792,50
Adm jordgebyr	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.115,52			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.150 md./ 217.803 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.530 md./ 174.360 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: 7.4.2025. 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:** Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

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: Hyttegårdsvej 22, Ramløse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 12460001148
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 7.4.2025

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:

Ingen.

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	0,50			0				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	0,50			0				

Vil du se mere..?



Få mere information
på place2live.dk

*Kontakt din lokale
place2live butik*

Du finder din mægler her

Place2Live Hillerød
Sdr. Jernbanevej 16B
3400 Hillerød
Tlf. 4820 3040
3400@place2live.dk

Place2Live Gribskov
Vestergade 1
3200 Helsingør
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk

Udstilling
Place2Live Smidstrup
Smidstrup Strandvej 57
3250 Gilleleje
Tlf. 4876 0100
3200@place2live.dk