

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: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 12460001239
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 6.6.2025



Beskrivelse:

Det er et hus med stort potentiale, der venter jer her, da I får et velindrettet hjem med en god planløsning i stueplan og en fuld kælder, som kan udnyttes på mange måder. Derudover er huset løbende vedligeholdt med blandt andet nyere vinduer og gulve, og dertil kommer I til at bo midt i Ramløse tæt på hverdagens fornødenheder og smuk natur.

Fra entréen træder I ind i spisestuen, som har åben forbindelse til køkkenet, der er stilrent med hvide, grebsfrie fronter, en mørk træbordplade og et pænt gulv. Sidstnævnte går igen i resten af opholdsrummet, hvor spisestuen videre har en stor åbning ind til stuen. Denne forbindelse skaber en rød tråd i indretningen, som også har fine detaljer i akustikpanel og behagelige lysindfald.

Hjemmet har en praktisk planløsning med tre værelser i stueplan, hvoraf det største ligger for sig selv med udgang til en dejlig udestue. De resterende værelser ligger over for badeværelset ved entréen. Dertil er der en mulighedsrig kælder, som er delvist over jordhøjde, hvor I med lidt arbejde kan få nogle rigtig gode rum, som kan bidrage til boligen på mange måder.

Den hyggelige have har velvoksne buske langs græsplænen på bagsiden af huset. På forsiden af huset er der i forbindelse med indkørslen en flisebelagt terrasse, som er afskærmet for at sikre ro og privatliv.

I får en god beliggenhed i Ramløse, da I er i særdeles kort gåafstand til både indkøb, daginstitution og Ramløse Skole. I kan også tage på flotte udflugter via den nærliggende Kløversti, som blandt andet fører til Arresø og smukke naturomgivelser langs de forskellige ruter. Ramløse danner således grundlag for en bekvem hverdag og et aktivt familieliv i det fri.

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: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 12460001239
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 6.6.2025



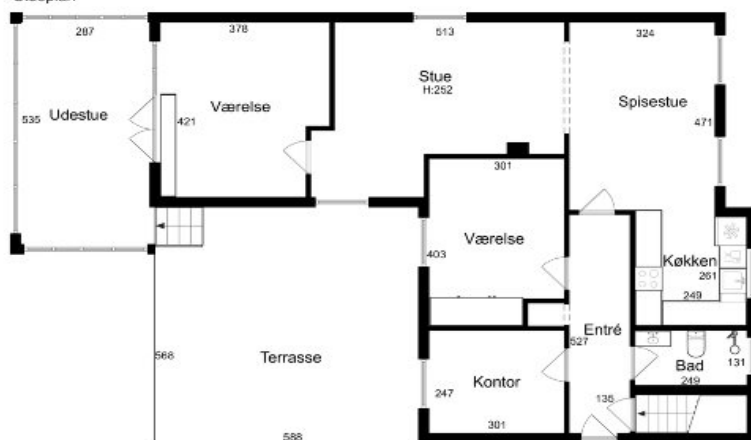
Adresse: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 12460001239
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

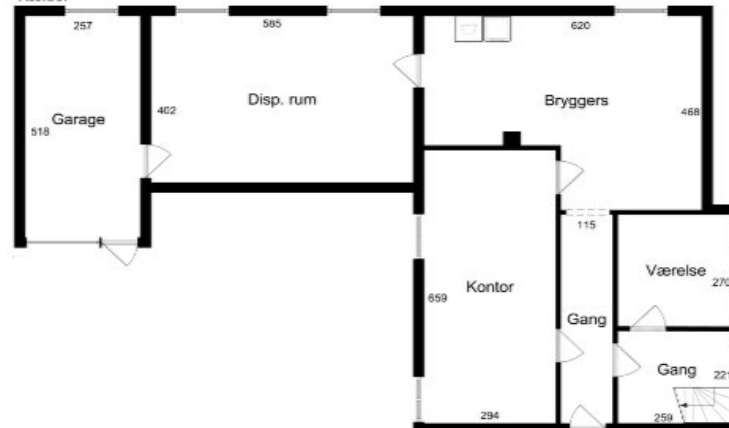
Dato: 6.6.2025



Stueplan



Kælder



Adresse: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 12460001239
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 6.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 6s Ramløse By, Ramløse
BFE-nr.: 2325561
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/Fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.664.000,00
Grundværdi: 1.034.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.331.200,00
Grundlag for grundskyld: 827.200,00

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab: ikea, Komfur: Gorenje
Emhætte: Gorenje,
Vaskemaskine: Bosch, Tørretumbler: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	626 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	104 m ²
Kælderareal:	115 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.7.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
14.1.1931 Dok om byggelinier mv
4.6.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
30.4.1965 Byplanvedtægt nr. 3
16.2.1966 Dok om vandforsyning mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 12460001239
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 6.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
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.: 36.300,00 Forbrug: 21.861 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

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

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

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: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsinge
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: 12460001239
 Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 6.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.789,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.646,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 7.879,60	Ejerskiftegebyr til grundejerforening
Rottebekæmpelse	kr. 94,38	Berigtigelse af skøde, købers andel
Renovation	kr. 3.567,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Adm jordgebyr	kr. 6,50	I alt
Vejlaug	kr. 600,00	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. 31.583,10	

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.086 md./ 145.036 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.683 md./ 116.191 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: 6.6.2025. 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:** 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Byvej 2, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 12460001239
Ejerudgift/md.: kr. 2.632

Dato: 6.6.2025

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:

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.168.510,45	1.168.510,45	1.081.503,16	DKK	2,50	82.952,22	20,25	7,99				

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