

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: Søkrøvej 7, Ramløse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende muremestevilla i det gamle Ramløse med kig til Arresø

Det hvidmalede stakit, der åbner op til den lange indkørsel og en hvidmalet carport for enden, byder varmt velkommen til Søkrøvej 7. Den romantiske facade med det hvide ydre og det røde tag tager imod jer på fineste vis, hvor I videre vil opleve en lys og luftig atmosfære i og omkring hjemmet.

Indenfor suppleres den idylliske indretning med hvidmalede trælisteløfter og bjælker af lyse trægulve og sprossevinduer. Det emmer af hygge og karakter i de veloplyste rum, da der er dobbelt havedør fra både køkken-alrummet og stuen, som ligger i forbindelse med hinanden. Det sørger for, at lyset strømmer ind i rummene, og det landlige snedkerkøkken med komfur og køleskab fra Smeg tilføjer et strejf af romantik sammen med pejsen.

Fra den store entré kan en hyggelig gårdhave med belægning fra 2022 tilgås, og på modsatte side af denne ligger et anneks med isolering og beklædning fra 2023. Her findes et kontorrum med adgang til en hems, et bryggers samt et badeværelse. Førstesalen rummer to værelser med direkte udgang til en fælles altan, hvorfra I har et betagende udsyn til Arresø i horisonten.

Udendørs finder I et lækkert terrassemiljø med den hævede træterrasse, hvorfra I har kig ud over den smukke forhave med de fine træer. Dette suppleres af den førømtalte gårdhave, hvor I kan sidde i fred, ro og læ. Der er således fin plads til forskellige siddeområder, havemøbler og grill.

Med beliggenheden i det attraktive Ramløse kommer I til at bo nær gadekæret, Arresø og omkringliggende naturområder med skov og strand. I er blot en kort gåtur fra Ramløse Skole, Ramløse Hallen, Ramløse Børnehus og indkøbsmuligheder, som alle ligger inden for omtrent 600 meter. Byen tilbyder også et stærkt naboskab og et væld af aktiviteter for alle generationer.

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: Søkrøvej 7, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025



Adresse: Søkgrovej 7, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025



Adresse: Søkrøvej 7, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025



Adresse: Søkkrogvej 7, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 27g Ramløse By, Ramløse
BFE-nr.: 2326314
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1939 / 1963

Arealer*

Grundareal udgør:	881 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
-heraf Udhus	24 m ²
-heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.4.1965 Byplanvedtægt nr. 3

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.831.000,00
Grundværdi: 1.302.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.464.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.041.600,00

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

Tilbehør:

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

Køleskab: smeg, Ovn: smeg,
Emhætte: smeg, Kogeplade.: Smeg
Vaskemaskine: AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søkgrovej 7, Ramløse, 3200 Helsinge
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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.: 22.700,00 Forbrug: 20.630 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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

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

Energimærkning: D

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Søkkrovej 7, Ramløse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 3.795.000

 Sagsnr.: 12460001223
 Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.470,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000,00
Grundskyld 2025	kr. 11.561,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Husforsikring	kr. 5.028,00	Ejerskiftegebyr til grundejerforening	kr.	
Rottebekæmpelse	kr. 101,04	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	
Renovation	kr. 3.567,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Adm jordgebyr	kr. 6,50	I alt	kr.	3.819.650,00
Skorstensfejerbidrag	kr. 414,60	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. 28.149,12			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.043 md./ 252.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.848 md./ 202.170 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: 12.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Søkkrogvej 7, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 12460001223
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 12.4.2025

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.

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