

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: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Sjældent udbudt ejendom med udsigt til marker og Arresø

Der er skruet helt op for charmen og idyllen ikke mindst, når I stifter bekendtskab med denne stråtekte ejendom, der ligger på en nærmest eventyrlig grund under en kilometer fra alle hverdagens fornødenheder samt Arresø. Der tegner sig et mønster hos de tidligere ejere, som er blevet udskiftet med 30 års mellemrum, hvorfor der er tale om et aldeles sjældent udbud. Hele udtrykket, de mange detaljer og den parklignende have gør ejendommen helt enestående.

Grunden har en vældig størrelse og ligger godt trukket tilbage fra vejen såvel som naboerne. De mange gamle træer skaber et parklignende miljø, hvor der er plads til leg og aktiviteter, og både gårdhaven og de velplacerede terrasser giver anledning til afslappende stunder i det fri. Mellem jer og søen er der mark, så udsigten er fortræffelig.

Indenfor fortsætter de fine takter, og stemningen er sat i stuen med brændeovn og en glidende overgang til en af terrasserne. Nydelige detaljer er der også masser af, og blandt de fineste er der de synlige bjælkekonstruktioner i loftet samt de hvælvede vinduespartier på førstesalen.

Om I er en stor familie eller elsker at invitere gæster over, er der plads til begge dele. De to sammenhængende stuer i det nedre plan ligger tæt på spisekøkkenet med mulighed for at åbne mere op, og også på førstesalen finder I en opholdsstue som tidligere har været et 5. værelse. Dertil er der fire rummelige værelser samt to badeværelser, hvilket giver et væld af muligheder.

I fugleflugt er der godt 500 meter til Arresø, og turen derned tilbagelægges på omtrent ti minutter til fods. Også Tisvilde Hegn kan nås til fods, og vil I fortsætte turen til stranden eller Tisvilde by, bliver cyklen et oplagt transportmiddel. Derudover er det også værd at lægge vægt på de praktiske fordele. Der er nemlig stisystem til skole, daginstitution, indkøbsmuligheder og det rige foreningsliv i Ramløse. Endelig er der kun 20 minutters kørsel til Hillerød samt 40 til København.

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: Allan Lysholdt-Hjarding

Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025



Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 4.885

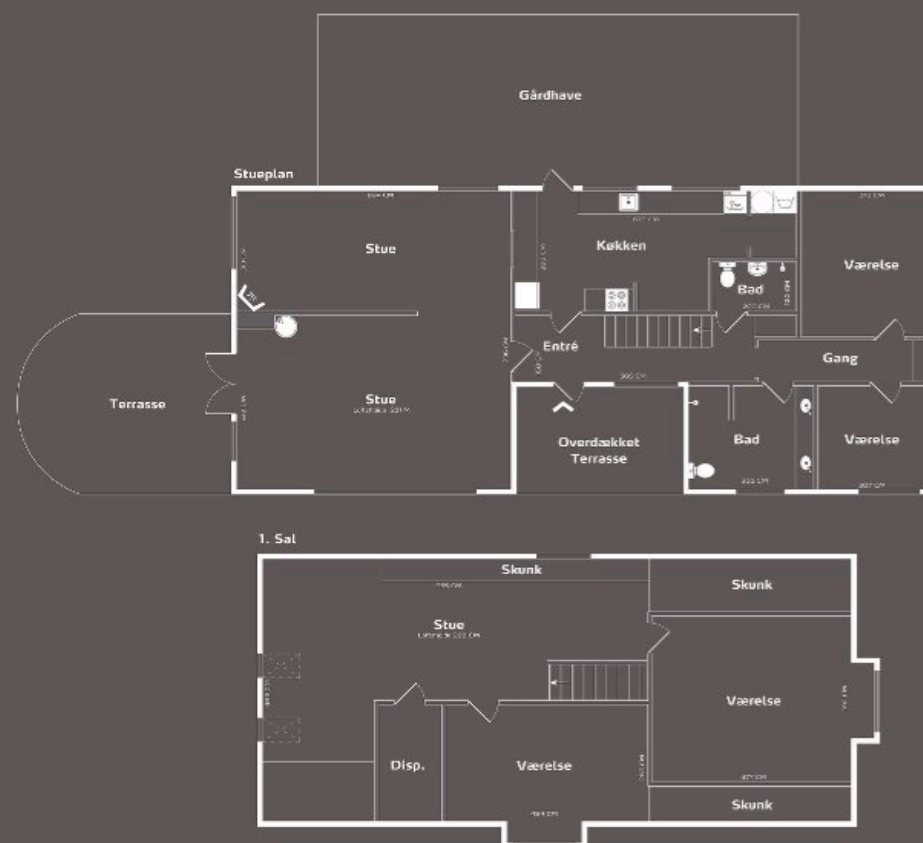
Dato: 25.4.2025



Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
 Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 29c Ramløse By, Ramløse m.fl.
 BFE-nr.: 2326473 m.fl.
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Elvarme
 Opført/ombygget år: 1931 / 1975

Arealer*

Grundareal udgør:	2457 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	140 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	205 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
-heraf Garage	24 m ²
-heraf Udhus	24 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.1.1931 Dok om byggelinier mv
 14.1.1931 Dok om byggelinier mv
 7.2.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33C
 7.2.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 33C
 7.1.1970 Dok om adgangsbe grænsning mv 16_AP_480
 7.1.1970 Dok om adgangsbe grænsning mv 16_AP_480
 26.2.1973 Byplanvedtægt
 26.2.1973 Byplanvedtægt
 16.7.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
 16.7.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.566.000,00
 Grundværdi: 3.029.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.852.800,00
 Grundlag for grundskyld: 2.423.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Fryser mærke: Atlas
 type: Køleskab mærke: Husqvarna
 type: Ovn/Kogeplade mærke: VOSS
 type: Emhætte mærke: Ikea
 type: Opvaskemaskine mærke: AEG bemærkninger: Alder:2025
 type: Vaskemaskine mærke: BOSCH
 type: Tørretumbler mærke: BOSCH bemærkninger: Alder:2025

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.296,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

Fredede fortidsminde - Ja

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovn

... Fortsættes på side 5

Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.549,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 26.897,52	Advokatombudsning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 12.500,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejerebidrag, anslået	kr. 962,35	I alt
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 137,43	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.625,58	

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.462 md./ 341.545 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.788 md./ 273.452 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: 25.4.2025. 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:**

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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken

Adresse: Frederiksværkvej 147, Ramløse, 3200 Helsingør
 Kontantpris: kr. 5.175.000

Sagsnr.: 06-X0001341
 Ejerudgift/md.: kr. 4.885

Dato: 25.4.2025

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	162.549,45	162.549,45	155.163,20	DKK	0	33.257,20	5,25	14.04	0			
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.785.800,00	1.785.800,00	1.785.800,00	DKK	2,46	88.219,02	19,75	1.69	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.