



Unikt Rækkehus med Central Beliggenhed i Assens

Ramsherred 3
5610 Assens

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.314
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.601
EJERUDGIFT (MD.)	1.457
BOLIGAREAL	106 m ²
GRUNDAREAL	360 m ²
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1700
SAGSNUMMER	25410000801
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	C

Salgsopstilling

Formulærens 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: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25410000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Unikt rækkehus med central beliggenhed i Assens

På den eftertragtede adresse Ramsherred 3 præsenteres dette sjældent udbudte rækkehus, der tilbyder en harmonisk blanding af komfort og funktionalitet, alt sammen indrammet af en ideel beliggenhed tæt på både det hyggelige havmiljø og byens livlige handelsgade

Boligen strækker sig over 106 m² og byder på en gennemtænkt indretning, som henvender sig til både familier og par, der værdsætter plads og funktion. Ved ankomsten til hjemmet bliver man mødt af en indbydende entré, der åbner op til resten af husets indre. Herfra kan man udforske husets underetage, som bl.a. indeholder et praktisk toilet for gæsternes bekvemmelighed.

Stuen, der ligger i direkte forbindelse med køkkenalrummet, fremstår lys og indbydende. Det åbne køkkenalrum fungerer som husets centrale samlingspunkt, og herfra er der adgang til en stor havestue. Takket være havestuens design kan den anvendes i næsten alle årstider, hvilket giver en forlænget oplevelse af at nyde uderummet

På første sal byder boligen på to værelser samt et badeværelse. Her findes mulighed for indretning af sove- og børneværelse eller måske et hjemmekontor, alt efter køberens behov og ønsker. Badeværelset er praktisk indrettet med tanke på hverdagsbrug.

Udover boligens primære rum, får man gennem en charmerende port adgang til udhus der tilbyder ekstra opbevaringsplads. Her findes garage, et stort almuligrum samt et depotrum, hvilket giver rigelig plads til hobbyaktiviteter eller opbevaring.

Beliggenheden gør denne bolig til noget helt særligt, idet man kan nyde nem og hurtig adgang til Assens' byliv og det nærliggende havmiljø. Dette rækkehus på Ramsherred tilbyder en sjælden chance for at bo i hjertet af en by med karakter og historie, for uden at gå på kompromis med moderne bekvemmeligheder.

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.

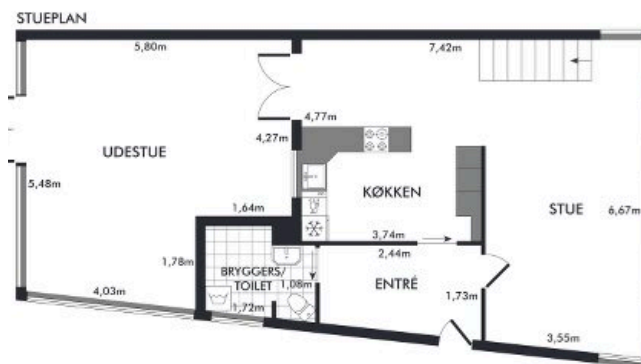
Ansvarlig ejendomsmægler: Brith Ankjær Vinther-Jensen



Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2541000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025

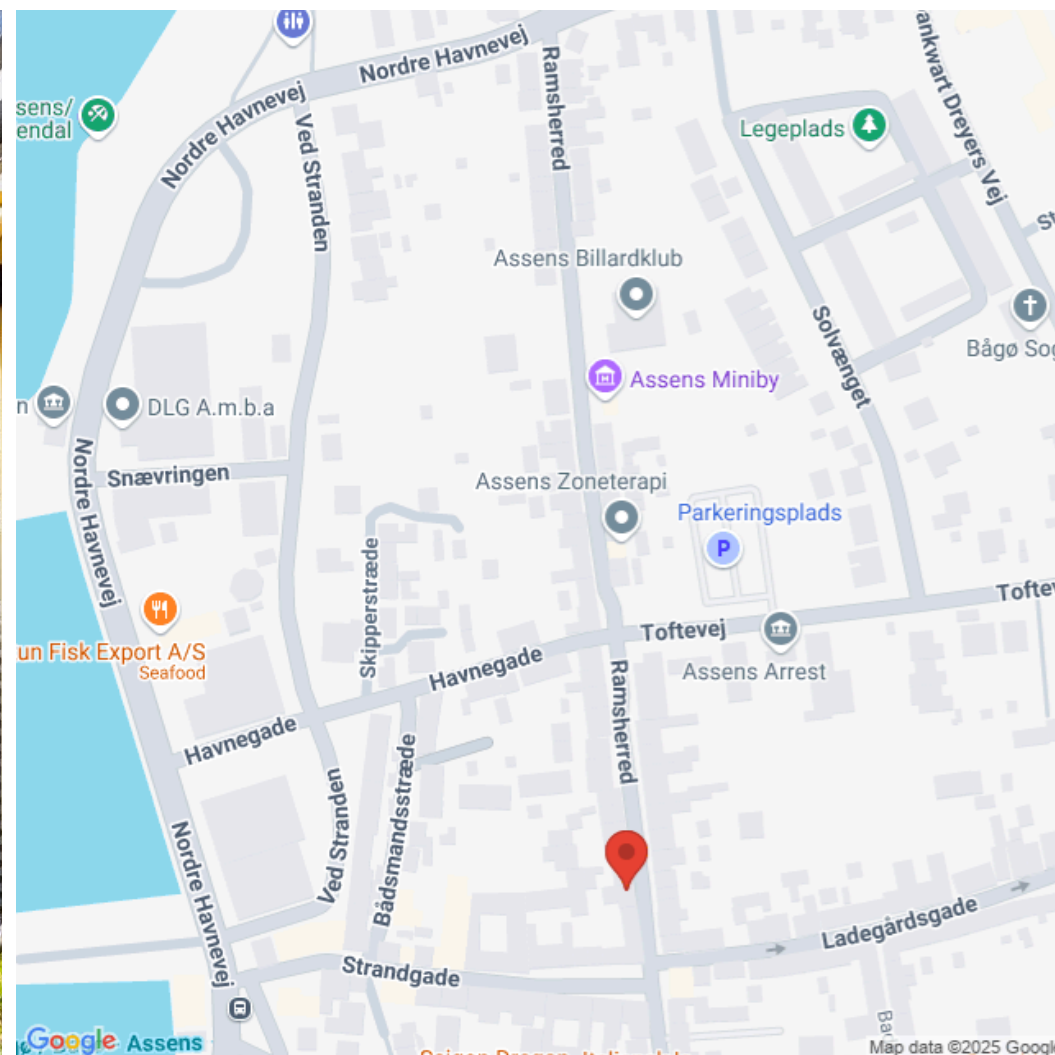




Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2541000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025





Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2541000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025





Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25410000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 572 Assens Bygrunde
BFE-nr.: 5440937
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1700 / 2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.151.000,00
Grundværdi: 257.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 920.800,00
Grundlag for grundskyld: 205.600,00

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

Tilbehør:

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

type: vaskemaskine mærke: Whirlpool
type: køle-/fryseskab mærke: Wasco
type: indbygningssovn mærke: ukendt
type: emhætte mærke: frithængende
type: Keramisk kogeplade mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	360 m ²
- heraf vej:	107 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	105 m ²
-heraf Udestue	34 m ²
-heraf Port	14 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	49 m ²
Boligareal i alt:	106 m ²
Andre bygninger:	139 m ²
-heraf Udhus	139 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.6.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.4.1930 Dok om fælles brandmur/gavl mv
15.1.1971 Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv
14.4.1976 Dok om færdselsret mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25410000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025

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: Der henvises til forsikringspolicen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.900,00 Forbrug: 15,37 mwh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Der er en brændeovn installeret i udhuset. Denne anvendes ikke af sælger. Se i øvrigt andre forhold af væsentlig betydning.

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan: Separat

Nærværende ejendom er beliggende i et område, hvortil Spildevandsplan AS08 - separatkloakeret er gældende. Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er separatkloakeret og der er ingen planlagte ændringer for ejendommens afløbsforhold. For yderligere oplysninger herom, henvises der til Assens Forsynings hjemmeside, hvortil gældende plan kan rekvireres samt yderligere information kan forespørges.

Varmeforsyning: - Fjernvarme

Nærværende ejendom er beliggende i et område, hvortil der er mulighed for opvarmning via fjernvarme jf. ejendomsdatarapporten. Ejendommen er ligeledes beliggende i et område, hvor der er forbud mod opvarmning af el (såfremt der er tale om en nyetablering) For yderligere oplysninger herom, henvises der til Assens Kommune.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ang. ejendommens brændeovn:

Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn i udhuset er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

... Fortsættes på side 6



Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 2541000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.696,08	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 2.302,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Renovation, anslået	kr. 4.370,00	Købers rådgiver	kr.	7.500,00
Husforsikring, anslået	kr. 6.090,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.489,50
Skadedyrsbekæmpelse, anslået	kr. 28,00	I alt	kr.	1.526.839,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.486,08			

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 udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.314 md./ 99.772 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.601 md./ 79.215 år v/ 27,08 %

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: 30.3.2025. 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



Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25410000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,41			0				

Lånet er under refinansiering og derfor fremgår restgælden ikke, idet det ikke oplyses af realkreditinstituttet.



Adresse: Ramsherred 3, 5610 Assens
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 25410000801
Ejerudgift/md.: kr. 1.457

Dato: 30.3.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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 om vejledning i konsekvenserne i ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning.

Drikkevandsinteresser:

Ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde, hvilket kan give begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen. For yderligere oplysninger herom gå da på Naturstyrelsen.dk.