



REAL

Masten 78, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	188
Kontantpris	5.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.065	Grund m2	184
Byggear	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **374432**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

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: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

På Masten 78 får du et enderækkehus i 1. række der er renoveret, flot istandsat og indflytningsklart og med 3 badeværelser. Her får du også fuldt udsyn til Øresund og skønne grønne arealer. Nok en af de bedste beliggenheder i området! Du kommer til at bo i et roligt og familievenligt område med gode parkeringsforhold og velanlagte integrerede stisystemer.

Ankomst til huset sker via den store carport der indeholder 2 indbyggede udhuse. Boligen byder på to store altaner mod syd med skøn udsigt. Derudover får du to skønne oaser - to flisebelagte terrasser hvor den ene mod syd er delvist overdækket. Da de er placeret på hver deres side af huset, får du mulighed for sol både morgen og aften. Huset er på 188 kvadratmeter fordelt på tre plan. Boligen har to store stuer og fire værelser med mulighed for flere ved f.eks. at opdele spisestuen i 2 ekstra værelser.

I underetagen er der to værelser med direkte udgang til den lukkede sydvendte have og terrasse, et lyst badeværelse, bryggers med vaskemaskine og tørretumbler, og et stort disponibelt rum som er oplagt til opbevaring, aktivitetsrum mv. I stueplan er der gårdhave og indgang til huset, hvor du bliver mødt af en større entre med trappe til underetage og 1. sal, samt indgang til det rummelige og lyse køkken med direkte adgang til gård/terrasse der er ideel til grill. På dette plan har vi boligens første stue med skøn udsigt og direkte adgang til den første store sydvendte altan. Her er også boligens 2. badeværelse placeret. På 1. sal er der en stor stue med den skønneste udsigt udover de grønne arealer, Øresund og øen Hven. Stuen har direkte adgang til boligens 2. sydvendte altan. Den skal opleves! Her er boligens 3. badeværelse samt to gode værelser placeret. Er ønsket en brændeovn kan den nemt tilsluttes den eksisterende skorsten på taget.

Huset er beliggende i gåafstand til stranden, Snekkersten havn med cafe, skov, indkøb samt skole og institutioner. Snekkersten st. og kystbanen er i kort gåafstand med forbindelse til Helsingør, Hillerød, København mv. Kort afstand til Helsingør centrum. Pendleren vil desuden sætte pris på den nemme adgang til E47/E55 – en beliggenhed, hvor komfort og bekvemmelighed er tænkt ind i hverdagen.

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 Melbye

Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025

Ombygningsarbejder udført på Masten 78, Snekkersten. Diverse arbejder:

Nyt Designa køkken og hårde hvidevarer.

Nyt badeværelse på overetage og renovering af badeværelse på mellemetagen med vådrumsbehandling, fliser, inventar, håndklædetørre og gulvvarme.

Renovering af bryggers med vådrumsbehandling, fliser, inventar og hårde hvidevarer.

Renovering af depotrum med fliser og skabe.

Badeværelse i underetage er opgraderet.

Nyt værelse på overetagen.

Slibning og behandling af gulve og trapper samt montering af nye fodlister.

Montering af nye garderober og diverse inventar.

Montering af ny varmeveksler og intelligente radiatortermostater.

Montering af ny tagventilator, inklusiv hastighedsstyring og urstyring.

Udskiftning af flere termoruder til energiruder.

Montering af rullegardiner overalt. I køkken, spisestue og opholdsstue er de elektrisk drevet. I spisestue og opholdsstue kan de styres af sollyset.

Nye faste lamper og nye stik- og el-kontakter.

Udskiftning af alle limtræs bjælker ved altaner samt enkelte i carporten.

Ny 2-lags papdækning på carport.

Etablering og tilslutning af udvendig belysning i gårdhave mod nord.

Udførelse af låge til havesiden.

Malerarbejde overalt.

Alle bemærkninger i Elrapporten er udbedret.

Pkt. 9 i Tilstandsrapporten er udbedret.

En yderligere fordel ved boligen er, at grundejerforeningen sørger for vedligeholdelse af tage på blokke, spuling og rensning af drænledninger og maling af sternen på blokkene.

Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025



Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025



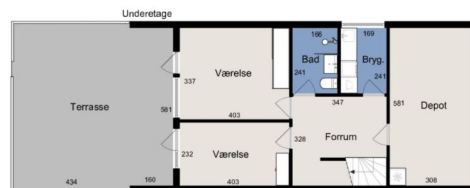
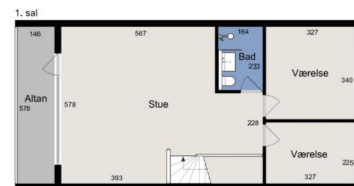
Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten

Kontantpris: kr. 5.095.000

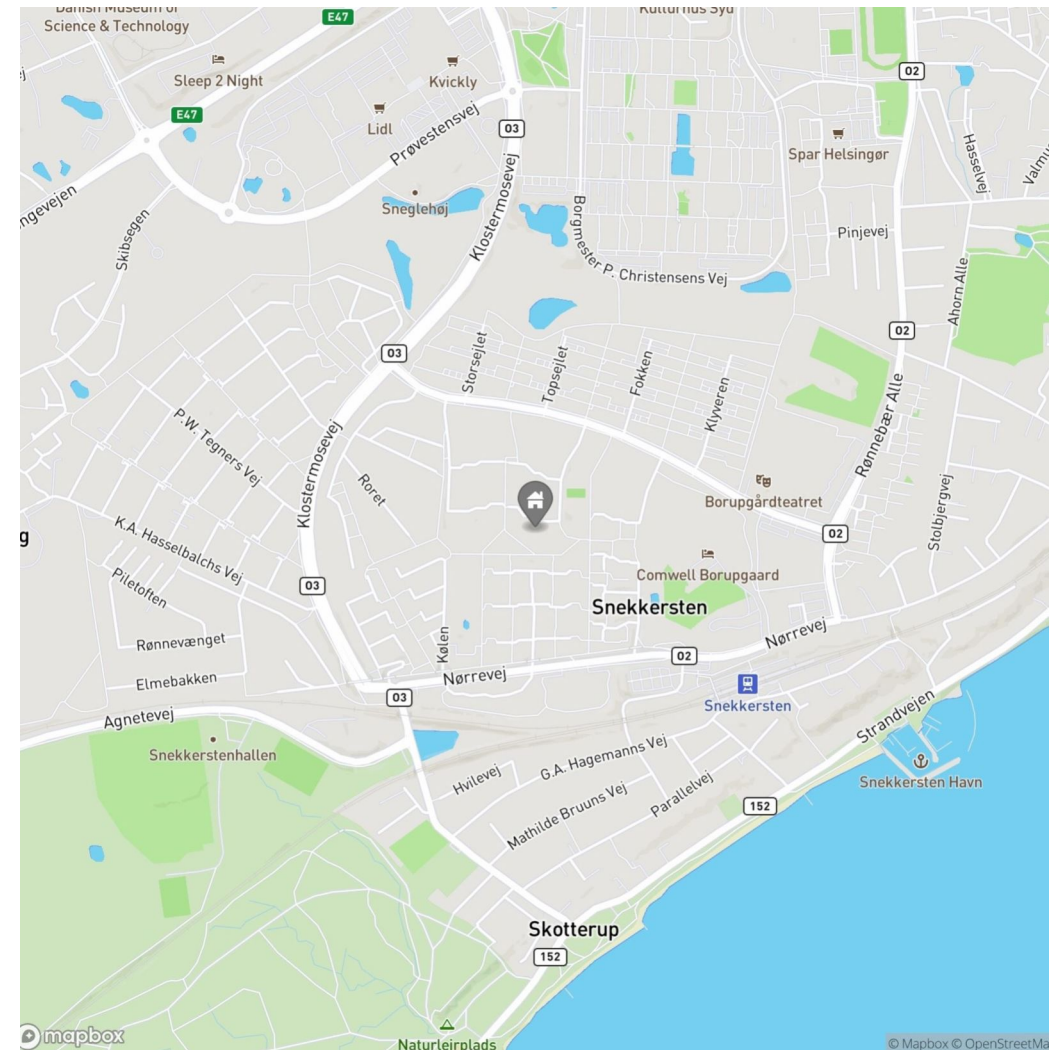
Sagsnr.: 374432

Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
 Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1 ou Borupgård, Helsingør Jorder
BFE-nr.:	5325834
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

Arealer*

Grundareal:	184 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	23 m ²
Carport:	33 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019
 Lokalplan B 1.R09 Borupgårds centrale boligområde

Nr. 1 lyst d. 22.02.1893 Dok om færdselsret mv
 Nr. 2 lyst d. 11.10.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 3 lyst d. 20.10.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
 Nr. 4 lyst d. 06.12.1978 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.576.000 kr.
Grundværdi:	1.772.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.660.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.417.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - Eico (2022), indbygningsovn - Siemens (2022), mikrobølgeovn - Siemens (2022), opvaskemaskine - Siemens (2022), køleskab - Siemens (2022), skabsfryser - Siemens (2022), emhætte - Eico (2022), vaskemaskine - AEG (2021), tørretumbler - Siemens (2022). Alle hårde hvidevarer er lavenergi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.748 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Årligt varmekonsum jf. vedlagte gyldige energimærke kr. 19.531,00

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Punkt 9 i Tilstandsrapporten er udbedret. Se Dokumenterne.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Alle bemærkninger i rapporten er udbedret. Se dokumenterne.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.670	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.095.000
Grundskyld	kr.	13.467	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.668
Husforsikring	kr.	4.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.450
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Grundejerforening	kr.	7.400	I alt	kr.	5.152.618
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		48.776			

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.525 md./ 330.306 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.032 md./ 264.385 år v/26,45%
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: 23.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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.

Adresse: Masten 78, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 374432
Ejerudgift/md.: kr. 4.065

Dato: 24.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 i følge sælger.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	2.379.000	2.359.629	2.347.578	DKK	0,38	27.833	26,25	6,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Masten-Spryd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 48.000 i form af Vedtægter lyst pantstiltende - indeksreguleres

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Henrik Melbye ApS - Lokalkendskab & Godt Humør!

RealMæglerne Henrik Melbye ApS
Strandvejen 294 A
3070 Snekkersten

Tlf.: 7060 5899
Mobil/sms: 2047 1108
Mail: 3070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/374