



REAL

Masten 62, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	188
Kontant	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.752	Grund m ²	184
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **374529**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Masten 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026



Snekkersten - Skråningshus for enden af vejen i forreste række, med flot Øresundsudsigt

Her er muligheden for at købe et af de bedst beliggende skråningshuse i Snekkersten - Skråningshus for enden af vejen i forreste række på Masten, med den bedste udsigt over det grønne velholdte parkområde, til Øresund og Egebæksvang. Ejendommen er med indgang på den midterste etage - denne indretning giver 3 gode værelser i forskellige størrelser, hvoraf de to er beliggende i nederste etage, med udgang til gårdhave og med eget brusebadeværelse.

Det er et hus der kan rumme den store aktive familie, som hellere vil bruge weekenden på kultur, sport og fritid, end havearbejde. Huset står på lange stræk som oprindeligt, så køber må påregne fornyelse og istandsættelse. Ankomst til dobbelt carport med indbygget udhus. Herfra indgang til lukket gårdmiljø med eftermiddags- og aftensol. Huset indeholder Entré mellemgang med trappe til over- og underetagen. Stort værelse eller stue med udgang til gårdhaven og tæt forbindelse til badeværelse med brus. Køkken/alrum med åben forbindelse mellem køkkenet og hyggelig spiseplads, med udgang til bred altan i hele husets bredde og udsigt til Øresund.

Underetagen er indrettet med to gode værelser med udgang til sydvendt have og adgang til brusebadeværelse. Bryggers med fjernvarme, vaskemaskine og tørretumbler. To gode tørre depotrum. Øverste etage er indrettet som én stor stue i hele husets bredde. Det giver lys og luft ind fra begge sider. Der er udgang til bred altan. Denne etage kan indrettes med ekstra værelse/værelser til beboelse/kontor ect. Fra de to øverste etager er der udsigt fra stort set alle rum over grønne fællesområder, Øresund og Egebæksvang Skov i det fjerne.

Området er et stort lukket grønt område med ejerboliger. Der er gode parkeringsforhold, fælleshus og mulighed for at købe sig ind på tennisbane. Direkte adgang til integreret stisystem, som fører gående og cykelister trafik sikkert til Indkøbscenter, Kysbanestation med forbindelse til København og Hillerød, skole, daginstitutioner, sportsplads og idrætsklub.

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 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Masten 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026



Badeværelse



Udsigt



Facade



Luftfoto



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Masten 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

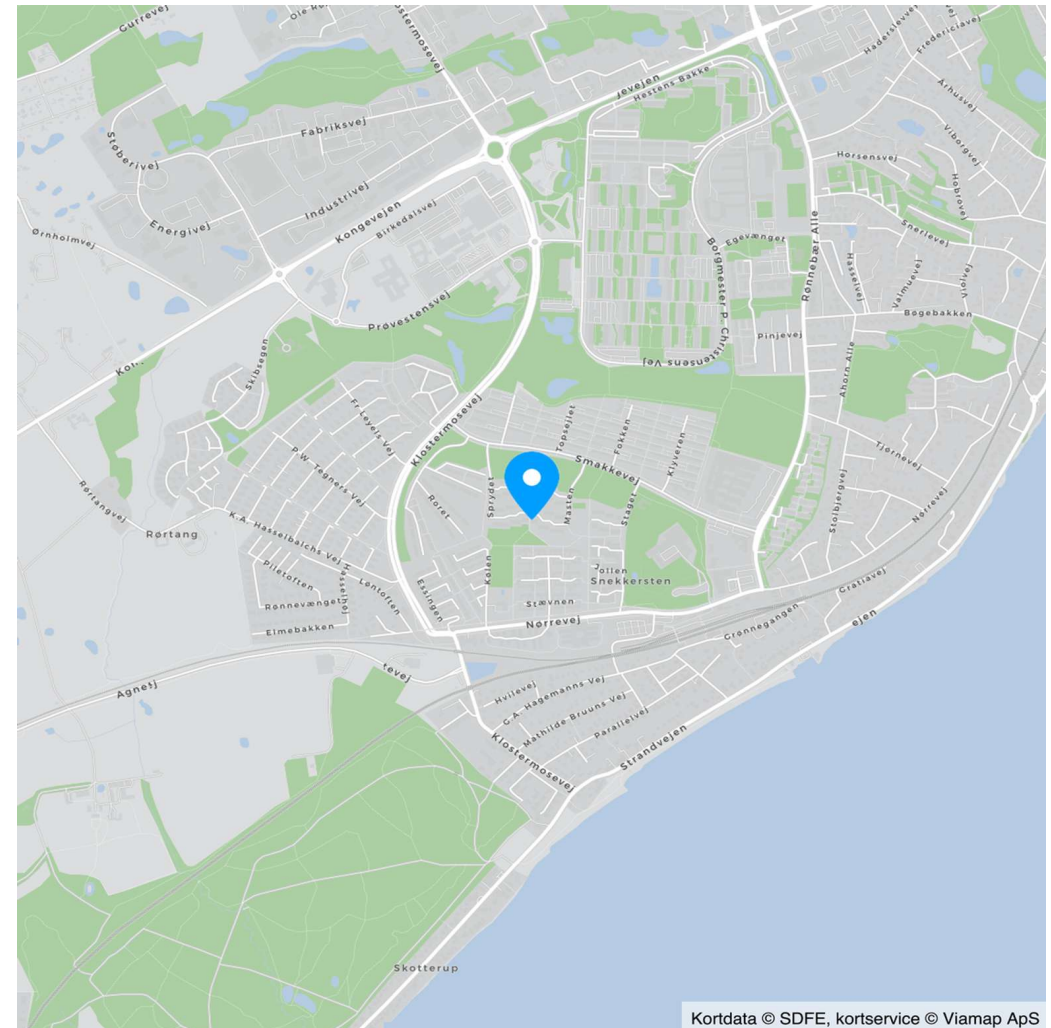
Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Masten 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1om Borupgård, Helsingør Jorder
BFE-nr.:	5325826
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.295.000
Grundværdi:	1.640.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.436.000
Grundlag for grundskyld:	1.312.000

Arealer**

Grundareal:	184 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	71 m ²
Carport:	33 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

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

Planer

Kommuneplan 1.B73 - Borupgård Centrale Område
Lokalplan B 1.R09 - Borupgårds centrale boligområde

Tilbehør:

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

Komfur, mikrobølgeovn, opvaskemaskine, køle-/fryseskab, emhætte, vaskemaskine - Bosch (2025),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Masten 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand FORSIK-RING A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.182 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærke: Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i energimærkningen. Varmeforbrug jf. vedlagte energimærke kr. 22.800,00

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Masten 62, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
 Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.524	Kontantpris	kr. 4.695.000
Grundskyld	kr.	12.464	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 30.050
Renovation	kr.	3.821	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.749
Grundejerforening	kr.	10.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr. 3.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	101	I alt	kr. 4.739.449
Ejendomsforsikring	kr.	1.119	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.029		

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 62, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 374529
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 24.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 7.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Masten-Sprydet

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 7.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: 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