



REAL

Masten 46, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	183
Kontant	4.875.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.484	Grund m ²	177
Byggeår	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **374466**

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 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026



Snekkersten - Skråningshus med flot udsigt over Øresund

I det attraktive og fredelige boligområde "Masten" i Snekkersten udbydes nu et af bebyggelsens bedst indrettede rækkehuse. Huset er et skråningshus med flot udsigt over de grønne fællesarealer, Øresund og Egebæksvang Skov. Med indgang på husets nederste etage og en planløsning fordelt over tre niveauer, får man her en funktionel og fleksibel bolig med plads til alt fra 2 til mange beboere. Boligen er istandsat/renoveret indenfor de seneste par år.

Indretningen byder pt. på 3 værelser, men kan let indrettes med 2 ekstra værelser, hvis der er behov for det. Der er indgang gennem carport og udhus, til gårdhave med masser af sol. Herfra indgang til rummelig entré med faste skabe. Ligeledes med udgang til gårdhaven, stort værelse, med tilhørende brusebadeværelse. Endvidere rummeligt trapperum, bryggers og stort depotrum.

En etage op er der et stort lækkert køkken/alrum, med udgang til gårdhave med eftermiddags og aftensol. Afdeling med 2 værelser en-suite, som kan deles op, hvis nødvendigt. Hertil endnu et brusebadeværelse. På sydsiden er der fra værelserne udgang til altan i hele ejendommens bredde.

På øverste etage er der en stor stue med nyere brændeovn, i hele etagens størrelse. Herfra er der fantastisk udsigt over området, Øresund og Egebæksvang skov. På udsigtssiden er der endnu en skøn altan, med god plads til bor og stole, så udsigten kan nydes i fulde drag.

Huset har minimal udvendig vedligeholdelse og egner sig særligt godt til den aktive familie, som prioriterer fritid frem for havearbejde.

Bebyggelsen er et lukket, grønt område med gode fællesfaciliteter, herunder fælleshus og mulighed for tennis. Direkte adgang til stisystem, der fører sikkert til skole, institutioner, idrætsanlæg, indkøb og Snekkersten Station med nem adgang til både Hillerød og København. Der er 7 minutters gang til stationen og 15 minutters gang til Snekkersten Havn og strand.

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.

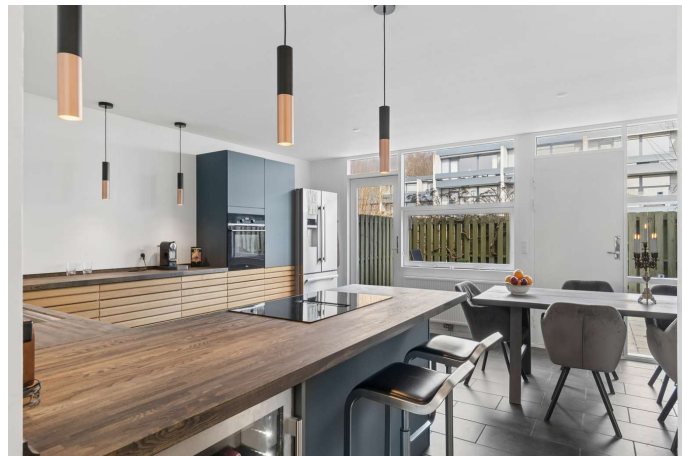
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

Adresse: Masten 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026



Adresse: Masten 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026



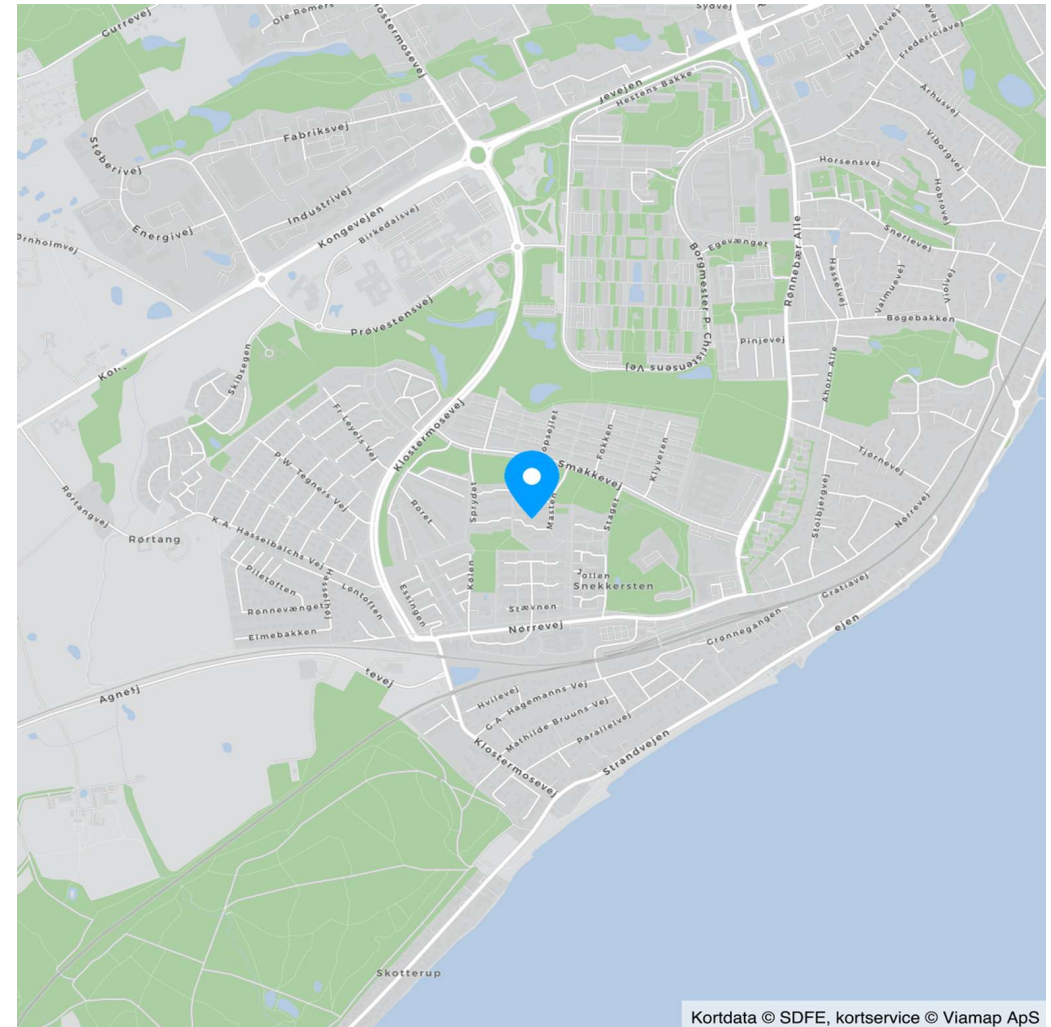
Adresse: Masten 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvær



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Masten 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1od Borupgård, Helsingør Jorder
BFE-nr.:	5325818
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.476.000
Grundværdi:	1.697.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.580.800
Grundlag for grundskyld:	1.357.600

Arealer**

Grundareal:	177 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	69 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, Ikke til hinder for prioritering
- 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):

Induktionskogeplade - Siemens (2022), indbygningsovn - Gram (2020), opvaskemaskine - Electrolux (2022), køle-/fryseskab - Blomberg (2020), emhætte integreret i kogeplade (2022), vaskemaskine - Electrolux, tørretumbler - Zanussi, vinkøleskab (2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Masten 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.: 14.880 Forbrug: 13.240 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Masten 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.262	Kontantpris	kr.	4.875.000
Grundskyld	kr.	12.897	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.150
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Grundejerforening	kr.	7.400	I alt	kr.	4.918.416
Rottebekæmpelse 2026	kr.	101	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.		
Skorstensfejning 2026	kr.	719			
Husforsikring	kr.	10.604			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.805			

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 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.484

Dato: 22.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 2.531.000

Nr. 7: hovedstol kr. 342.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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