



REAL

Masten 46, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	183
Kontantpris	4.875.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.556	Grund m2	177
Byggear	1978	Energimærke	B

Sagsnr. **374466**

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 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

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.

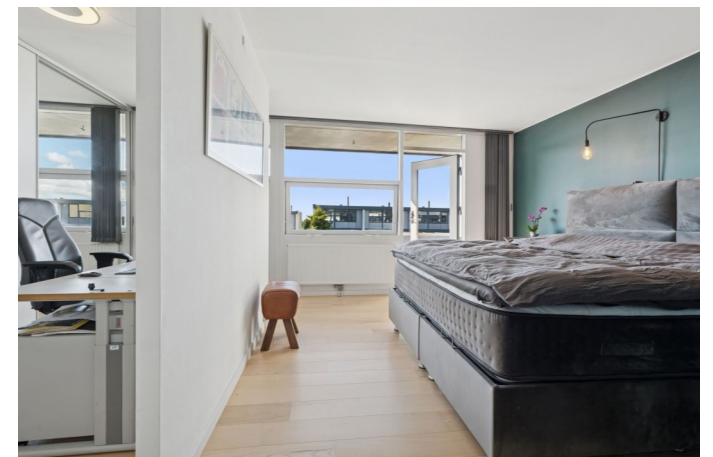
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Henrik Melbye

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

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

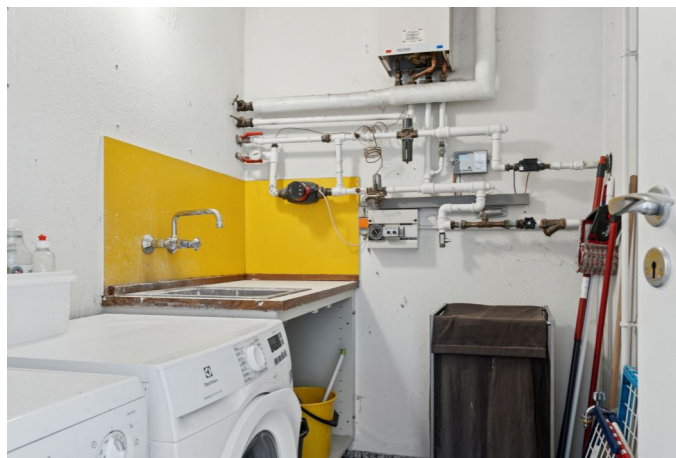
Dato: 06.12.2025



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

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

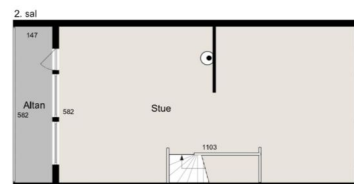
Dato: 06.12.2025



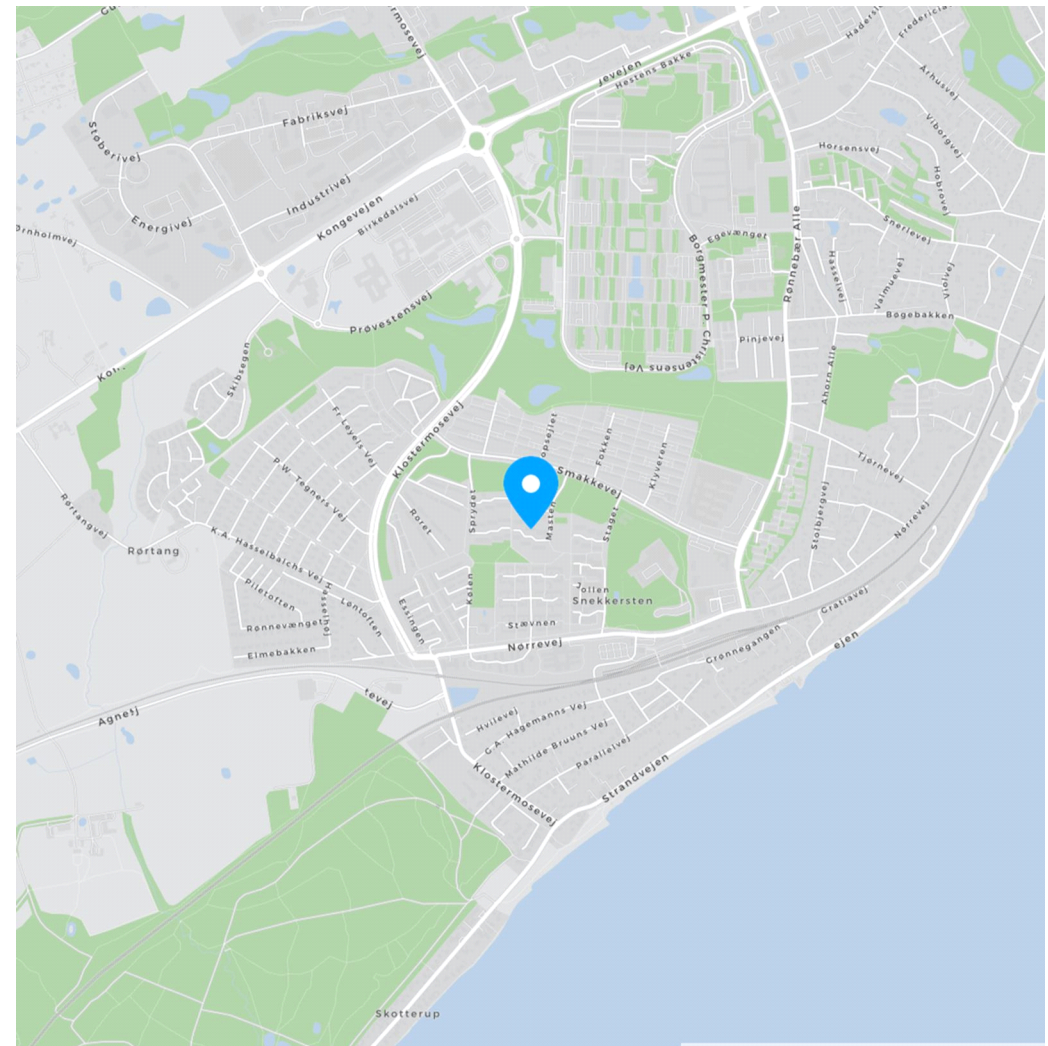
Adresse: Masten 46, 3070 Snekkerten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 374466
 Ejerudgift/md.: kr. 4.556

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	1 od Borupgård, Helsingør Jorder
BFE-nr.:	5325818
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1978

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.

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:	4.476.000 kr.
Grundværdi:	1.697.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.580.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.357.600 kr.

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.

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

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.880 Forbrug: 13.240,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.875.000
Grundskyld	kr.	12.897	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	10.604	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.150
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Grundejerforening	kr.	7.400		kr.	4.932.940
Rottebekæmpelse	kr.	99	I alt		
Skorstensfejning	kr.	690			

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

54.673

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.700 md./ 308.400 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.809 md./ 249.704 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: 06.12.2025

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 46, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.875.000

Sagsnr.: 374466
Ejerudgift/md.: kr. 4.556

Dato: 06.12.2025

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 ifølge 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
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	262.482	262.482	263.883	DKK	2,1	42.560	7,50	3,70			Nej	
Nordea kredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	2.531.000	2.531.000	2.535.502	DKK	2,1	75.991	27,50	2,84			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Masten-Spydet

Pligt til medlemskab: Ja

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