

Salgsopstilling

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: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025



Beskrivelse:

Fin taglejlighed med havudsigt
Lejligheden har en attraktiv placering øverst i ejendommen, så du får glæde af flot udsyn over området. På svalegangen kan der etableres en lille hygge-krog, og herfra er der ovenikøbet havudsigt. Det skal endvidere fremhæves, at ejerforeningen ikke har noget fælleslån.
Inden døre byder hjemmet blandt andet på en stor og regulær stue. Denne har pænt trægulv og brede vinduespartier, der sørger for et naturligt lysindfald. Det tilstødende soveværelse er også af en rigtig god størrelse, og det har indbygget skab til garderoben.
Planløsningen inkluderer endvidere et lyst og funktionelt køkken, som har fine opbevaringsforhold. Det rummelige badeværelse er udført med charmerende terrazzogulv og badekar samt ovenlysvindue. I forlængelse af badeværelset er der en praktisk skabsgang, og lejligheden indeholder derudover en møblerbar entré.
På svalegangen kan du som sagt indrette dig med et cafésæt – et dejligt sted at slappe af i solen med vue til vandet. Bebyggelsen omgives af store, grønne arealer, og der er i øvrigt anlagt parkeringsplads til fælles brug.
Du bosætter dig i et stille og roligt nabolag med lukkede veje og stisystemer. Vandet og Meulenbergskoven kan nås til fods, og det samme gælder Smørhullets rekreative arealer. Indkøbsmuligheder og busforbindelser er ligeledes inden for bekvem gaaafstand, og du har kun omkring ti minutter på cykel til centrum's livlige handeegader.

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: Alexander Staudal

Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025



Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025



Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

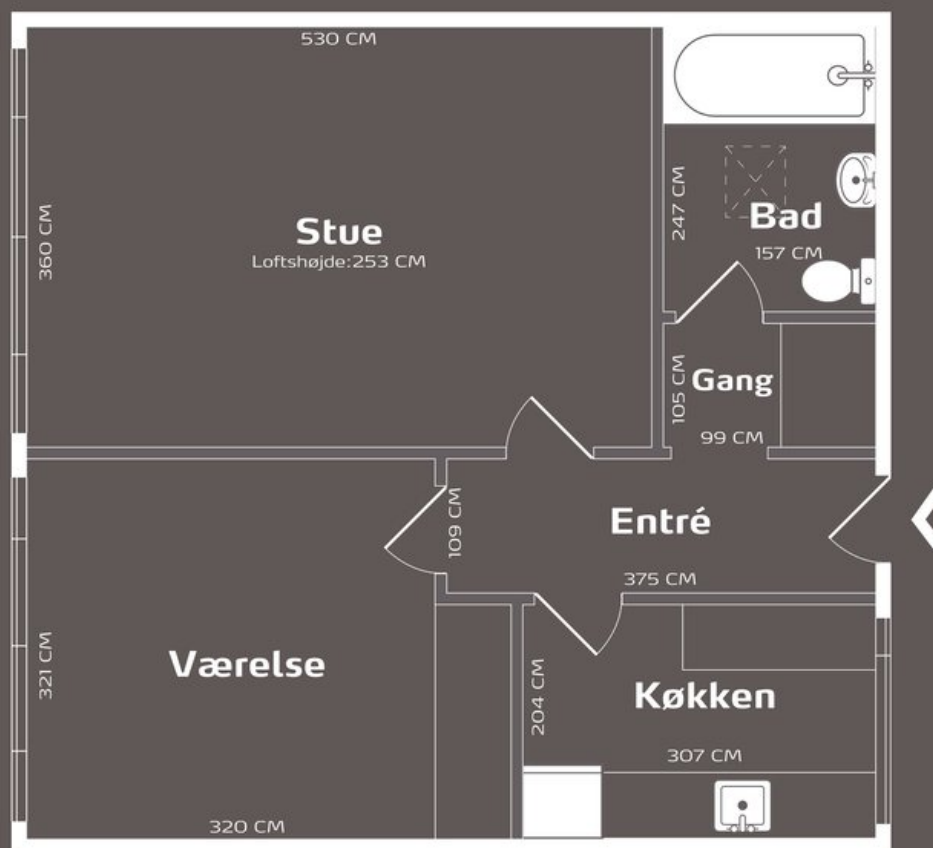
Dato: 14.6.2025



Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 10b Helsingør Markjorder
BFE-nr.: 242423
Ejerl.nr. 14
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.244.000,00
Grundværdi: 1.157.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 995.200,00
Grundlag for grundskyld: 925.600,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger bestilt hos sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 53 m²
Heraf tinglyst boligareal: 53 m²
BBR-boligareal: 56 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 10/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 32.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.9.1809 Dok om vej mv
17.1.1964 Retsanm Dok om transformerstation/anlæg mv
14.8.1972 Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende
Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Århusvej / Bøgebakken
Snerlehøj
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen ikke er bevaringsværdig jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Fællesforsikret gennem ejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.920,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales a'conto kr. 410 pr. mdr. i alt kr. 4.920 pr. år.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja

Husdyr: Dyrehold må kun finde sted, hvis det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

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: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.075,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.793,20	Evt. ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået
Fællesudgifter inkl. vand	kr. 18.485,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 100,00	I alt
Arbejdsweekend	kr. 1.200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgiver, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.653,76	

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.164 md./ 85.966 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.743 md./ 68.913 år v/ 26,15 %

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: 14.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standard finansiering - tinglyst byrde: Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst byrde

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>

Adresse: Snerlevej 22, 2. 14., 3000 Helsingør
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 05-X0003266
Ejerudgift/md.: kr. 2.804

Dato: 14.6.2025

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:

Undersøges pt.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

6.5.1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
15.5.1985 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 13_T_567 04.04.2018-1009702693
12.9.1997 Lyst tillæg til serv. lyst d. 14.08.1972 (14572) Tillige lyst pantstiftende
4.4.2018 Vedtægter: Tillæg til vedtægter - Elektronisk kommunikation

Brugsret og fællesfaciliteter