

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: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025



Beskrivelse:

Fin, vedligeholdelsesfri villa i Snekkersten

I Snekkersten udbydes nu denne nydelige etplansvilla fra 2002 med en super planløsning, der giver jer tre gode soveværelser, to badeværelser og skønne opholdsrum. Derudover får I en overkommelig og ugeneret have til de lune sommerdage. I kan også se frem til en fortrinlig beliggenhed tæt på alle Snekkerstens tilbud såvel som dagligdagens faciliteter. Velkommen til Skibsegen 79.

Hjemmets midte udgøres af et dejligt køkken-alrum med åben forbindelse til stuen. Køkkenet er en klassisk model med hvide skabelementer og to ovne i ergonomisk arbejdshøjde. I den rummelige stue er loftet ført til kip, hvilket skaber en luftig rumfornemmelse. Det rige dagslys fra vældige vinduespartier forstærker yderligere den lette og indbydende atmosfære.

Børnefamilien tilgodeses desuden af en separat afdeling til børnene og et voksenafsnit. Parret får glæde af et soveværelse med indbyggede skabe og eget badeværelse med brus, mens børnene fordeler to regulære værelser mellem sig. Et ekstra badeværelse gør hverdagens logistik nem, og endelig har I et funktionelt bryggers med god opbevaringsplads.

Med udgange til terrassen fra både stuen og alrummet skabes der et harmonisk flow mellem inde og ude. Terrassen vender perfekt for aftensolen, som I kan nyde sammen med sommerens grillmiddage. Den lukkede have har en overskuelig størrelse, og da den primært består af græsplæne, er den også ganske vedligeholdelsesnem.

I bosætter jer på en lukket vej i et børnevenligt område med trygge stisystemer, der fører jer sikkert rundt i nærmiljøet. Fra jeres kommende hjem er der gåafstand til nærmeste daginstitution og bussen, mens cyklen frakter jer til de resterende fornødenheder i form af indkøb, Snekersten Skole, togforbindelser og sportsaktiviteter. Området byder ydermere på rekreative, grønne arealer ved Egebæksvang Skov og Rørtang, og I får samtidig cykelafstand til Skotterup Strand og vandet.

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: Rasmus Burg

Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

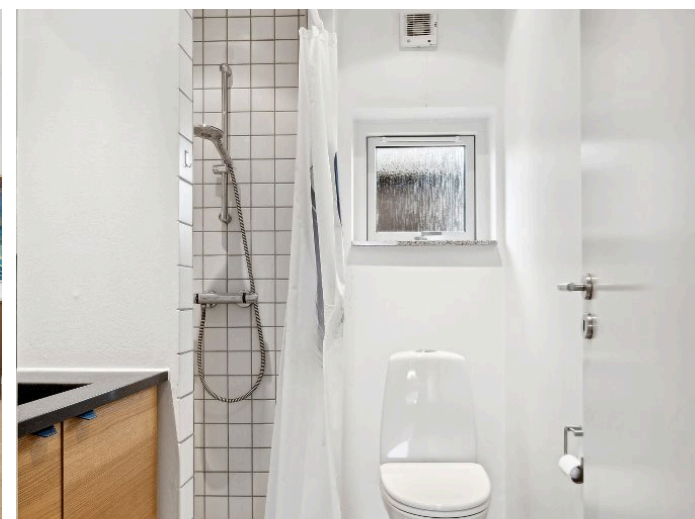
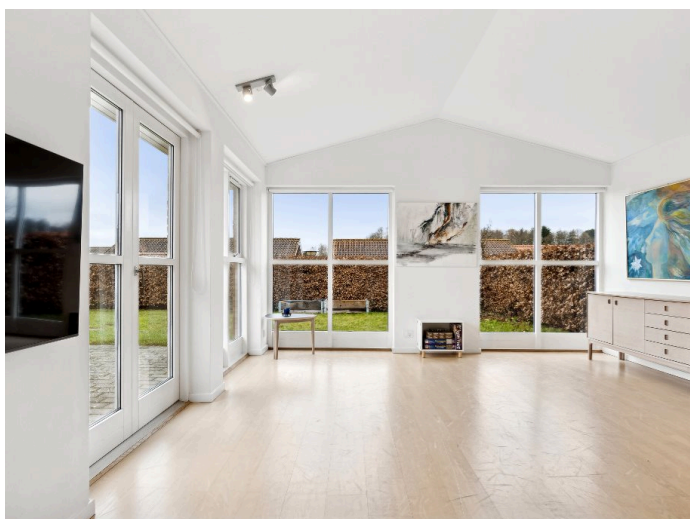
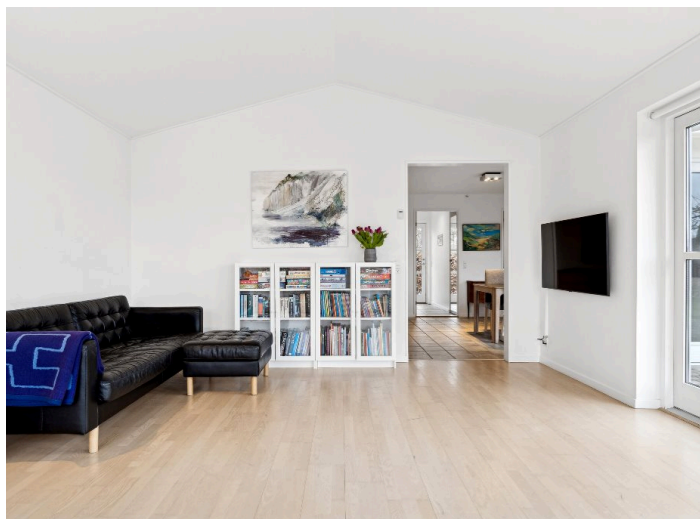
Dato: 1.6.2025



Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025



Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

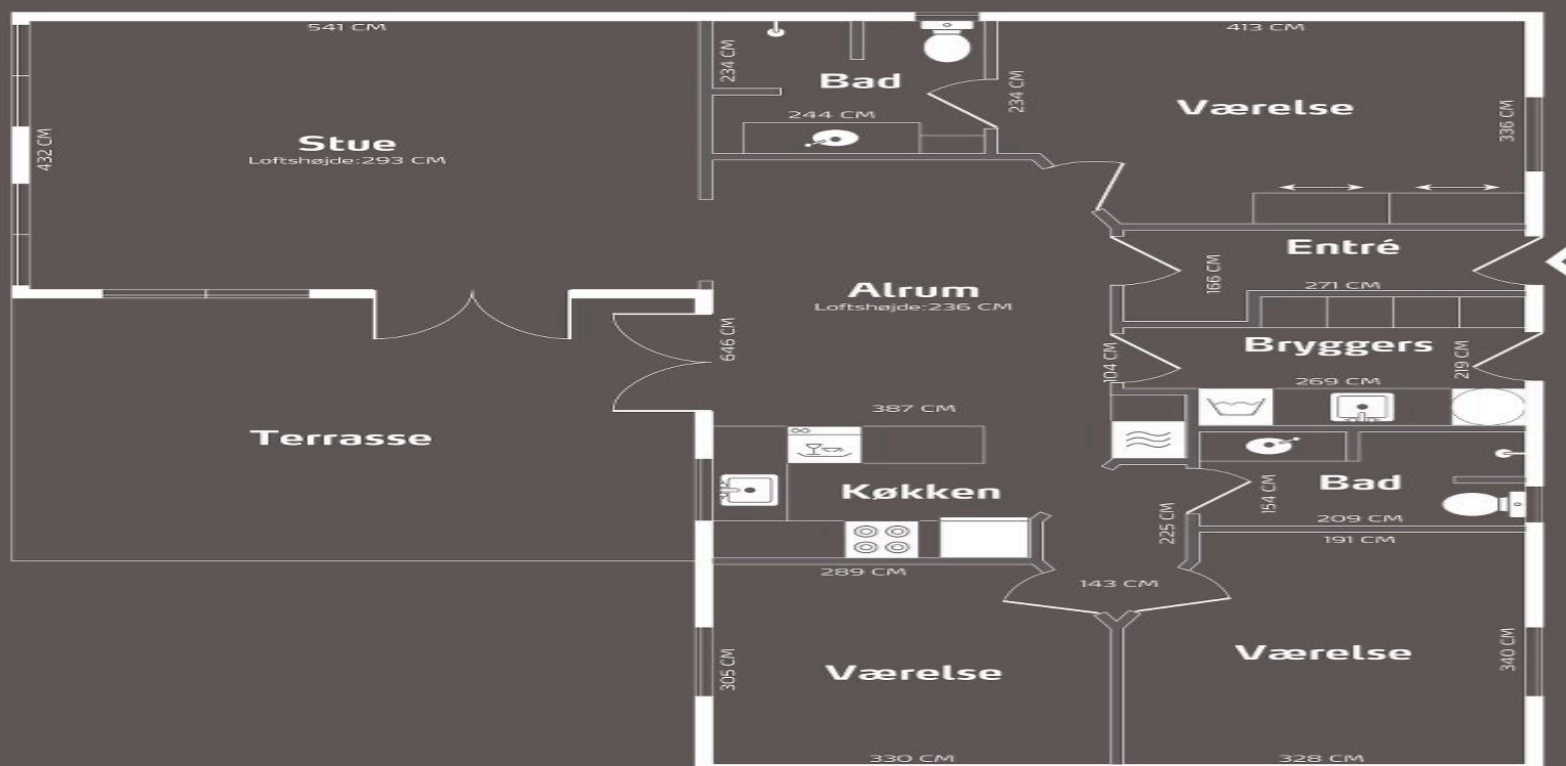
Dato: 1.6.2025



Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 2ao Rørtang, Helsingør Jorder
BFE-nr.: 8834622
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.879.000,00
Grundværdi: 1.737.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.103.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.389.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør: 437 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 122 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Andre bygninger: 6 m²
-heraf Udhus 6 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Kjeldsbjerggaard Boliger
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

Boligbebyggelse på en del af Kjeldsbjerg

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 forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Skibsegen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 20.000,00 i form af: Andet
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: LG
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Asko
type: Køleskab mærke: Blomberg
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Emhætte mærke: Falmec
type: Indbygget mikroovn mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.300,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 4.323,73	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 15.826,32	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Grundskyld 2025	kr. 13.201,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	I alt
Grundejerforening	kr. 3.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Rottebekæmpelse	kr. 113,37	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.185,24	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.300 md./ 279.598 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.687 md./ 224.250 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: 1.6.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skibsegen 79, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 05-X0003059
 Ejerudgift/md.: kr. 3.432

Dato: 1.6.2025

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:

Afventer oplysninger

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.307.666,92	1.307.666,92	1.307.666,92	DKK	5,00	95.045,48	25,25	10,43				