

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: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret etplansvilla på fredelig adresse

På den tilbagetrukne koteletgrund står en etplansvilla, som blev komplet totalrenoveret i 2022. Smukke egetræsgulve, en ny og danskproduceret varmepumpe, Kvik-elementer og mere til er blandt højdepunkterne i boligen, mens haven imponerer med sine eminente solforhold og ugenerede forhold. Der er kig til sundet fra stuen, og alt det praktiske får I også lige ved hånden her i den gamle, charmerende del af Snekkersten. Velkommen til.

At huset er fra 1974 er en sandhed med modifikationer. I 2022 undergik boligen nemlig en vild forvandling, og de mange kloge valg er foretaget med sans for både stil og stemning. Se bare det smukke Kvik-køkken med Quooker eller vinkelstuen med kipførte lofter og en langside af glas. I kan få øje på Øresund i det fjerne.

Der er gulvvarme i hele huset, og det gælder således også for de tre værelser, badeværelset, toiletet og bryggerset. Det største af værelserne er udstyret med en smuk skabsløsning, mens det i vådrummene er terrazzogulvet importeret fra Italien, som løber med opmærksomheden.

794 kvadratmeter ren livsnyderi venter udenfor i form af jeres skønne have. Her er der fuld smæk på solen fra morgen til aften, og takket være den stedsegrønne beplantning er der grønt at skue hele året rundt. Grunden er anlagt med flere hyggelige kroge, og der er også en carport.

I finder ikke en meget fredeligere bopæl end lige her i bunden af en lukket vej. På trods af en imponerende rolig atmosfære er der let adgang til byens mange bekvemmeligheder, og I kan således gå til stort set alt. Det gælder for både indkøbsmuligheder, skole og daginstitutionen, og togstationen er der ikke engang en kilometer til. Cirka samme afstand skal tilbagelægges, før I står foran Øresunds majestætiske vidder.

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: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025



Adresse: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

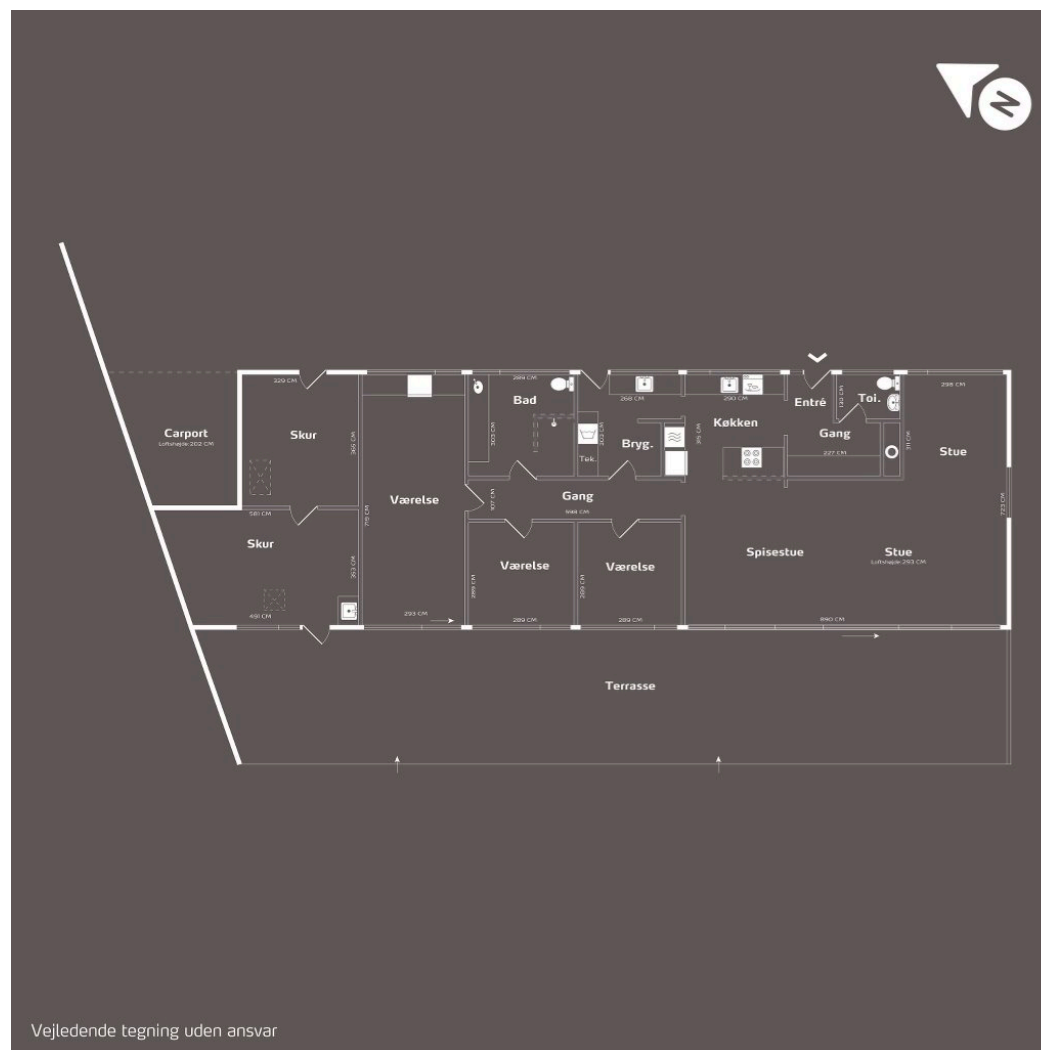
Dato: 19.5.2025



Adresse: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025



Adresse: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 3bg Snekkersten By, Egebæksvang
BFE-nr.: 2342457
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.358.000,00
Grundværdi: 3.497.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.486.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.797.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	794 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	142 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Carport	49 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.2.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.12.1916 Dok om hegn, hegnsmur mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
22.2.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
10.6.1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
3.2.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
29.4.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
12.1.1973 Dok om oversigt mv

Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Plan - Kommuneplan 2019

Lokalplan

Plan - Det gamle Snekkersten

Spildevandsplaner

Kloakopland - HE 31 - Fælleskloakeret

Varmeplan

Varmeplan - Varmeplan 2023 – 2030 for Helsingør Kommune

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 forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke: Asko bemærkninger: Årgang 2022
type: Emhætte mærke: Siemens bemærkninger: Årgang 2022 integreret i komfur
type: Komfur mærke: Siemens bemærkninger: Årgang 2033
type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: Årgang 2022
type: Kogeplade mærke: Simens bemærkninger: Årgang 2022
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: Årgang 2022

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 brand, 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: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 6.000,00	Kontantpris/udbetalingkr. 7.295.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 17.780,64	Ejerskiftegebyr til evt. grundejerforening, anslåetkr. 500,00
Grundskyld 2025	kr. 26.577,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmiekr. 6.000,00
Renovation jf. takstblad 2025	kr. 4.720,62	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 45.650,00
Grundejerforening, anslået	kr. 200,00	I altkr. 7.347.150,00
Rottebekæmpelse	kr. 147,22	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.425,48	

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 40.063 md./ 480.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.108 md./ 385.296 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: 19.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Poppelvej 8, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 05-X0003185
Ejerudgift/md.: kr. 4.619

Dato: 19.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,72			0				

Servitutter - Fortsat fra side 2.

12.11.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13.11.1973 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.11.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
5.12.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv