

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: Essingen 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 05-X0003071
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025



Beskrivelse:

Attraktivt enderækkehus i Snekkersten
I den skønne by Snekkersten, hvor naturen og byen er forenet, finder I dette indbydende enderækkehus. Der er tale om en velholdt ejendom fra 1998, som er i ét velindrettet plan med højt til loftet. Boligen består af særskilte værelsessektioner med tre rummelige værelser og to badeværelser i alt foruden en stor stue, et køkken og et bryggers. Der medfølger en carport og et skur såvel som solrige og ugenerede udemiljøer på begge sider af huset.
I stuen er loftshøjden over tre meter, og sollyset strømmer ind gennem sydvendte vinduespartier, som også giver adgang til forhaven. Der er god plads til at indrette hyggelige sektioner, og en pejseindsats beriger stemningen yderligere, når årstiden er til det. Køkkenet ligger i åben forbindelse hermed og fremstår pænt og funktionelt med en tosidet indretning.
Planløsningen passer perfekt til jer, som kan se fordelene ved særskilte værelsesafdelinger. I den ene ende af huset er der nemlig et soveværelse med eget badeværelse, mens de to resterende værelser og øvrige badeværelse er samlet i modsatte ende af huset. Bemærk, at der er faste garderobeskabe og skønne loftshøjder i samtlige værelser.
Bryggerset er med egen indgang, grovkøkken, skabsplads og vaskefaciliteter og udgør derfor et dejligt praktisk rum, der gavner jeres hverdag. Også entréen med gangareal i forlængelse bidrager til den luftige rumfornemmelse i boligen. Endelig får I perfekte forhold for at nyde udelivet i haverne på begge sider af huset.
Rækkehuset ligger i et roligt kvarter med grønne områder og stisystemer, hvor både børnefamilier, unge og ældre trives side om side. I kan gå til Snekkersten Skole og skoven, Egebæksvang, og ligeledes når I Snekkersten Station, havnen og alle byens tilbud til fods.

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: Essingen 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 05-X0003071
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør
Matr.nr.: 1to Borupgård, Helsingør Jorder
BFE-nr.: 8128624
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.053.000,00
Grundværdi: 1.837.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.242.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.469.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Electrolux
type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch
type: Kogeplader mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	333 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	113 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²
Andre bygninger:	14 m ²
-heraf Carport	14 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

11.10.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.7.1996 Anm byrder og hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
12.2.1998 anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
12.3.1998 Anm byrder og hæftelser Vedtægter for Grundejerforeningen Snekkehusene
18.10.2006 anm hæftelser Ptg. på servitut lyst 12.02.1998 (6533)

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Borupgård Centrale Område
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21

Lokalplan

Borupgårds centrale boligområde

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.

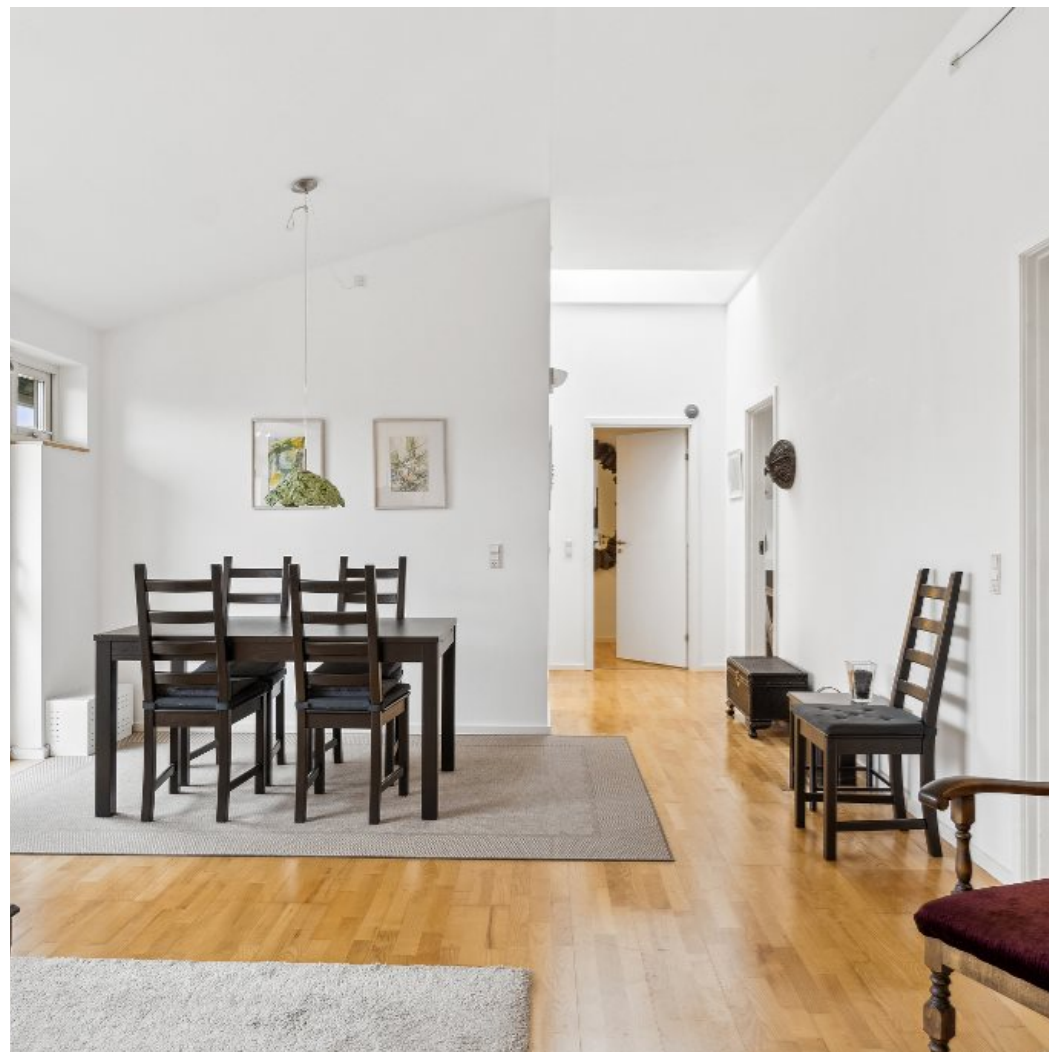
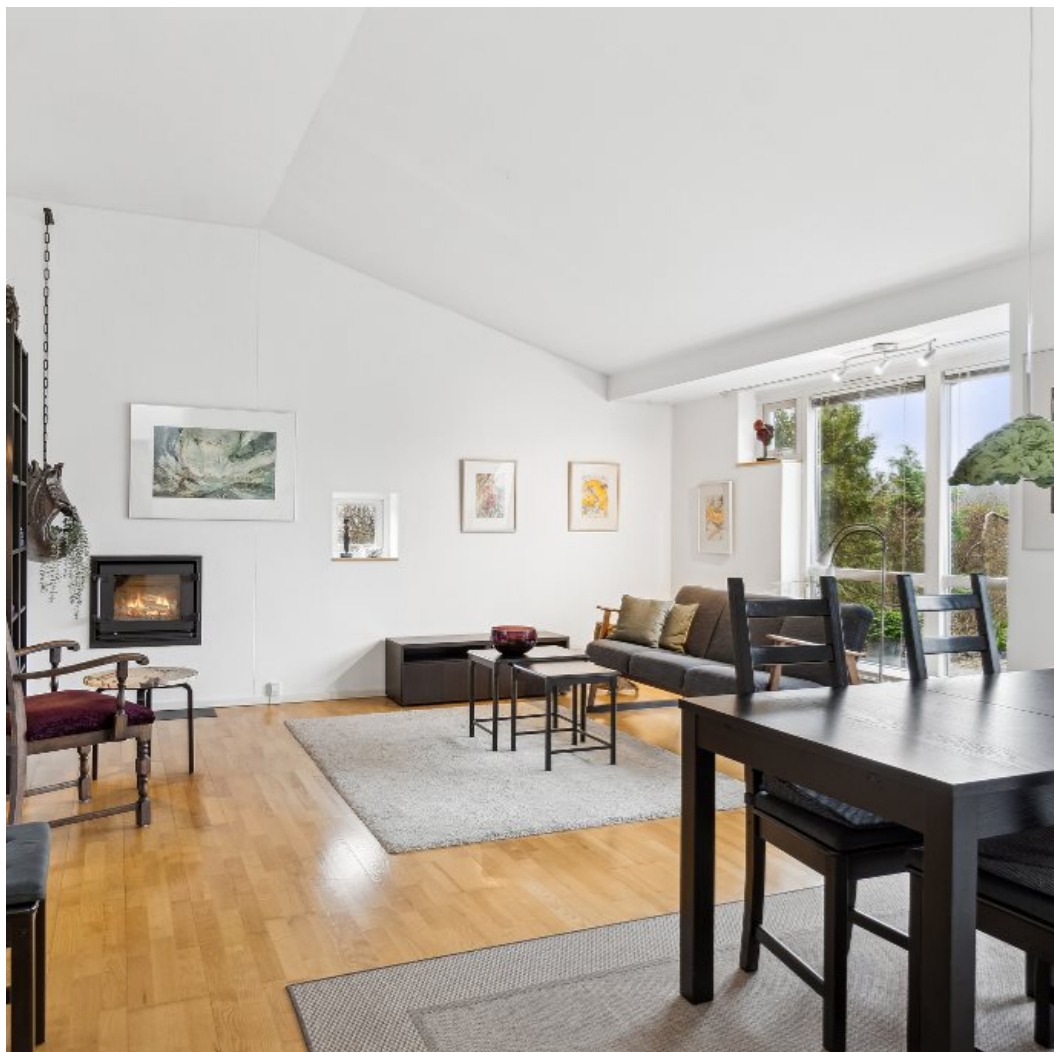
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Essingen 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 05-X0003071
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025



Adresse: Essingen 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 05-X0003071
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025



Adresse: Essingen 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 05-X0003071
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025



Adresse: Essingen 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 4.295.000Sagsnr.: 05-X0003071
Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.404,22

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

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.

Ang. ejendommens pejseindsats

Produktionspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Adresse: Essingen 20, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 4.295.000

 Sagsnr.: 05-X0003071
 Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring	kr. 3.813,68	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning	kr. 689,56	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 16.536,24	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 13.961,20	I alt
Renovation, jf. takstblad for 2025	kr. 4.720,62	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundejerforening anslået	kr. 7.300,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Rottebekæmpelse	kr. 112,84	pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 47.134,14	

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: 23.483 md./ 281.793 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.833 md./ 225.998 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: 15.6.2025. 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:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Essingen 20, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 05-X0003071
 Ejerudgift/md.: kr. 3.928

Dato: 15.6.2025

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:

Ingen.

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	2,00			0				
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	0,56			0				