



**REAL**

## Parallevej 4A, 3070 Snekkersten

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>5.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.118</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår/ombygget	<b>1941/1968</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **374404**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / [www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye](http://www.realmæglerne.dk/374/henrik-melbye)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026



### **Snekkersten - I hjertet af den gamle bydel, med 2 min til stranden og havnen**

På en af de aller bedste beliggenheder i det Gamle Snekkersten, sælges gårdhavehus med status som halvt dobbelthus. Fra Parallelvej er der 2 min til stranden og havnen og 5 min i Egebæksvang Skov, så om det er en badetur i Øresund, eller løbeskoende og hunden skal luftes i skoven, er det hele lige uden for døren. På Snekkersten Havn finder man også en særdeles aktiv sejlkлуб, hyggelig café og en god badebro, til bade-ture både sommer og vinter.

Huset er et ½ dobbelthus, som fremtræder i god stand, både ude og inde. Udearealerne er med mange læ- og solkroge og terrasser i gårdhavestil. Der er sikker skolevej til Snekkersten Skole (0-6 klasse) og tæt til Kystbanestation og indkøbscenter, samt nem tilkørsel til Helsingør motorvejen.

Boligen har et tinglyst areal på 157 kvm, fordelt på 96 kvm bolig og 61 kvm anvendelig kælder, indrettet som følger: Rummelig entré med faste skabe og trappe til kælderen. Indgang til hyggeligt stuemiljø, med spiseplads i forbindelse med åbent køkken og udgang til terrasse mod syd/øst. Mellemgang til brusebadeværelse og to gode værelser med faste skabe, hvor det ene har udgang til gårdhavemiljøet bag ejendommen. Underetagen er indrettet med bryggers, stort disponibelt rum til leg og hobby, samt badeværelse med kar og brus.

Dette er muligheden for, at komme til en af Snekkerstens mest eftertragtede adresser, hvor alt det bedste fra den gamle bydel er lige uden for døren.

### 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: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

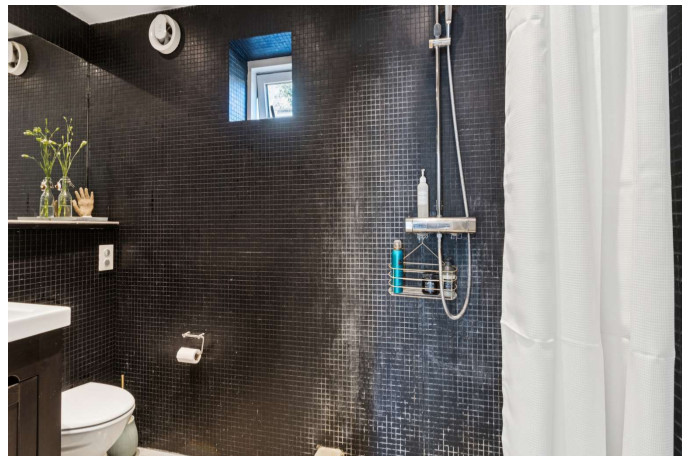
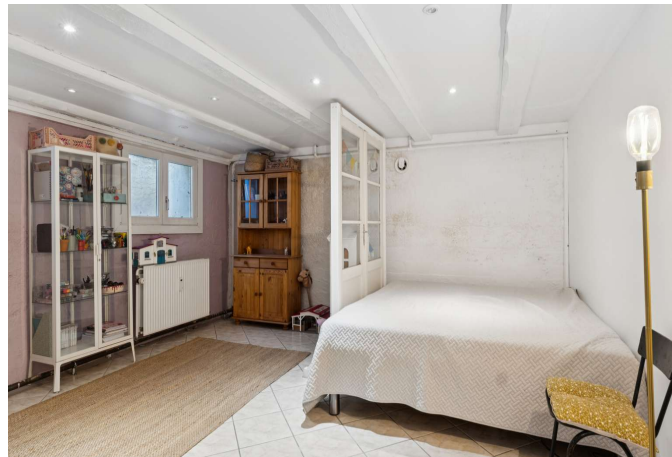
Dato: 05.05.2026



Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026





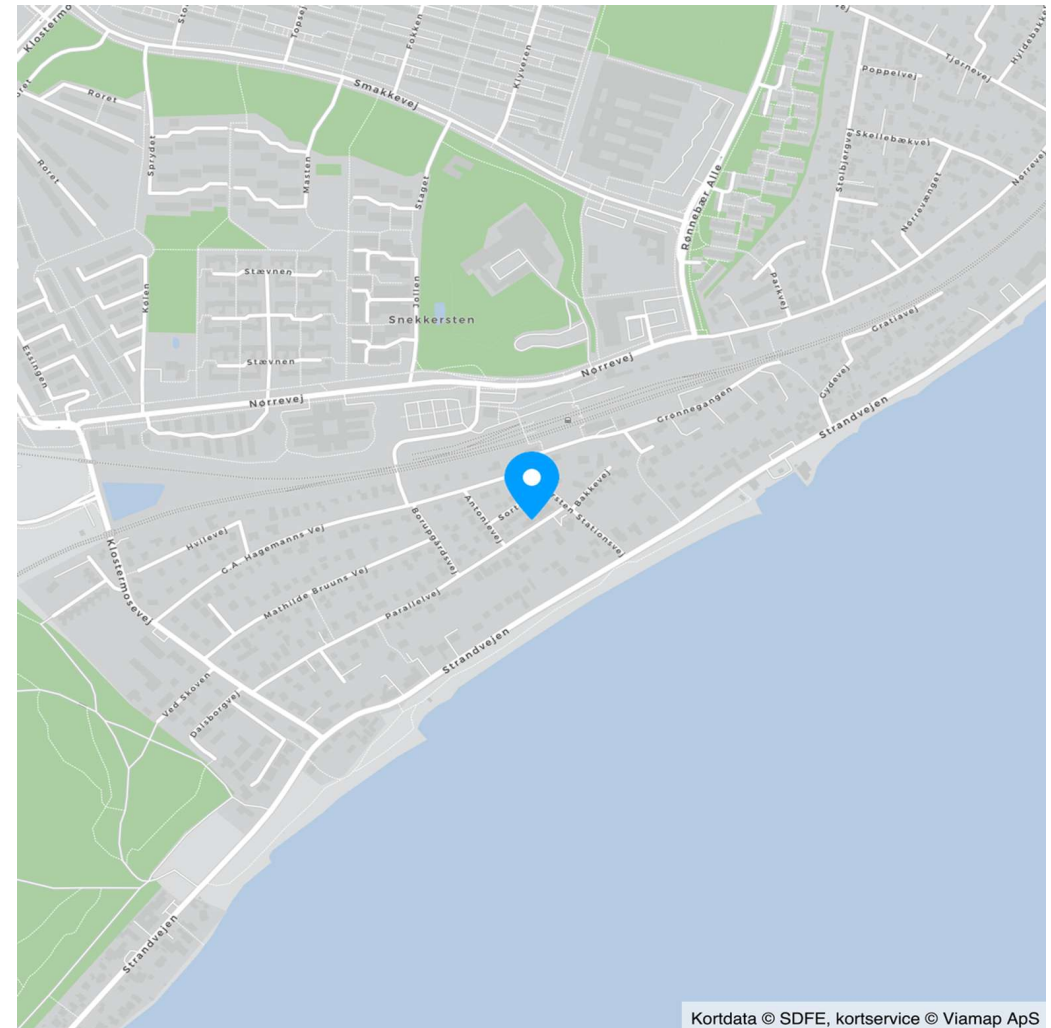
Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
 Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvær



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 7ae Snekkersten By, Egebæksvang  
BFE-nr.: 250128  
Ejerl. Nr.: 1  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1941/1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.721.000  
Grundværdi: 3.114.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.976.800  
Grundlag for grundskyld: 2.491.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 96 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 16.01.1895 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 30.03.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 30.03.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 05.03.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv,
- Nr. 5: 28.06.1983 - anm byrder, anm hæftelser Dok om altan mv
- Nr. 6: 10.07.2007 - Vedtæger for ejerforening. Tillige lyst pantstiftende og med forkøbsret.

**Planer**

Kommuneplan 1.B70 - Mathilde Bruuns Vej  
Lokalplan L 1.122 - Det gamle Snekkersten

Tilbehør:

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

Gaskomfur - SMEG (2011), opvaskemaskine - Bosch (2021), køle-/fryseskab - Scandomestic (2022), emhætte - Gorenje (2011), vaskemaskine - Bosch (2025), tørretumbler - Bosch (2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout. Energistyrelsen arbejder pt. på at få oplysningen tilbage i energimærknin-gen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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: Energimærke + D

Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.182	Kontantpris	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	23.666	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Renovation	kr.	3.822	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Skorstensfejning	kr.	690	I alt	kr.	5.940.014
Ejerforening	kr.	13.236	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.720			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	96			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.412			

#### 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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.317 md. / 387.809 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.887 md. / 310.643 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404  
Ejerudgift/md.: kr. 5.118

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 2.970.000

Nr. 9: hovedstol kr. 176.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: /

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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](http://www.realmaeglerne.dk/374)