



REAL

Parallevej 4A, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	96
Kontant	5.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.108	Grund m ²	587
Byggeår/ombygget	1941/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **374404**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. +45 20471108 / 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. 5.108

Dato: 22.06.2026



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. 5.108

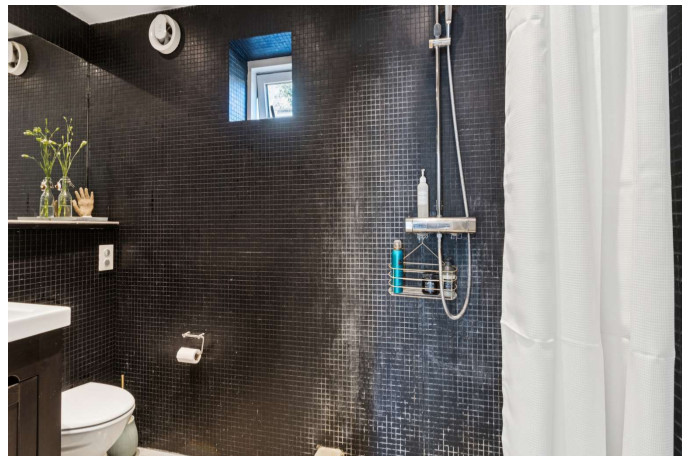
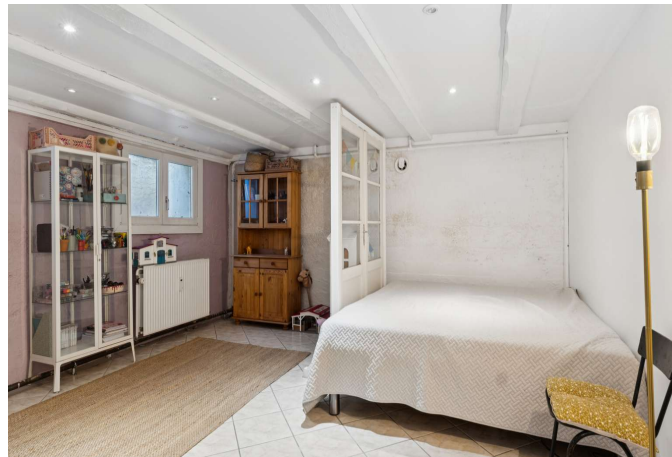
Dato: 22.06.2026



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

Sagsnr.: 374404
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 22.06.2026





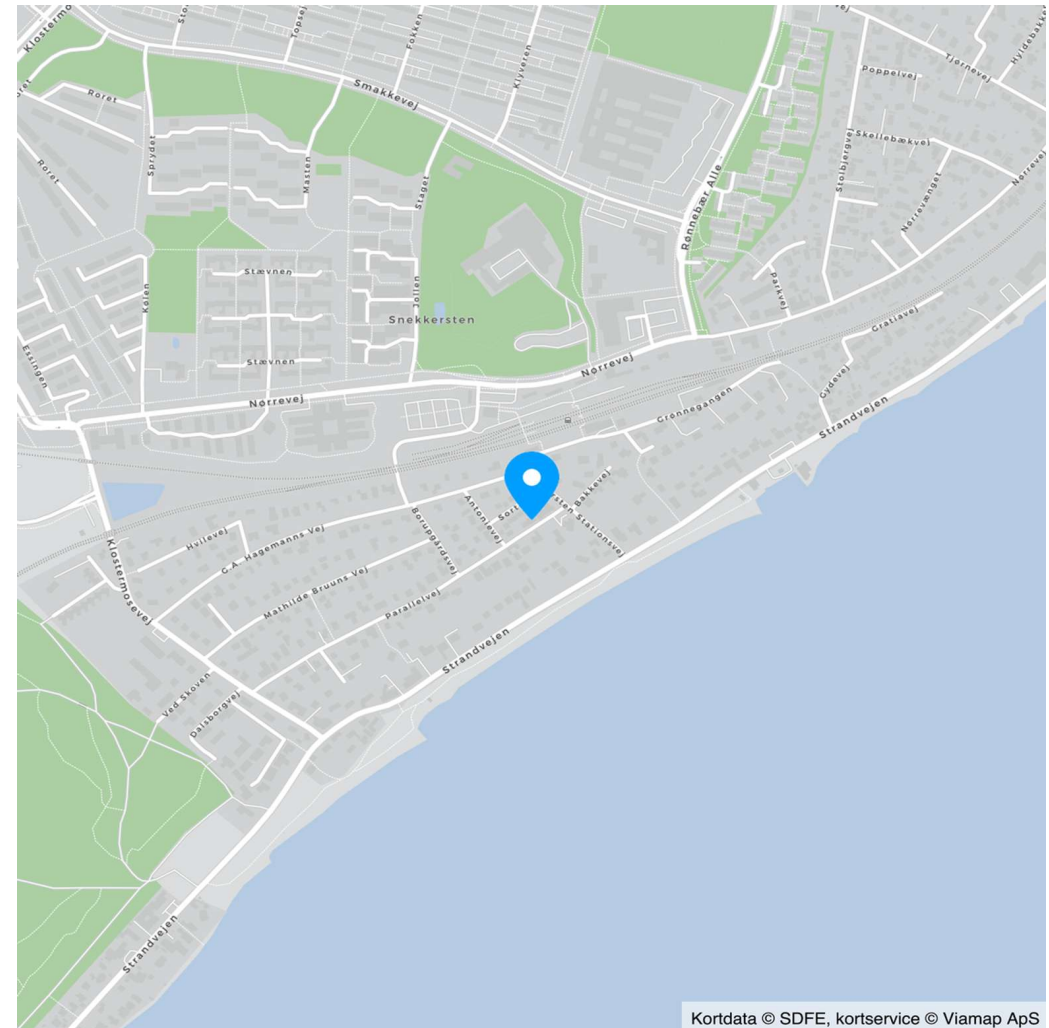
Adresse: Parallelvej 4A, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 374404
 Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 22.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 374404
Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 22.06.2026

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: m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 96 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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. 5.108

Dato: 22.06.2026

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 374404
 Ejerudgift/md.: kr. 5.108

Dato: 22.06.2026

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	I alt	kr.	5.932.250
Skorstensfejning	kr.	592	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.		
Ejerforening	kr.	13.236			
Husforsikring	kr.	4.720			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	72			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.290			

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. 5.108

Dato: 22.06.2026

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[®]

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