



REAL

Parkvej 11B, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	5.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.843	Grund m2	608
Byggeår/ombygget	1986/1993	Energimærke	C

Sagsnr. **374415**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten / Tlf. 20471108 / <https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

Salgsopstilling

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

CVR-nr. 41746483

Strandvejen 294A, Skotterup / 3070 Snekkersten

Tlf. 20471108 / 3070@mailreal.dk

<https://www.realmaeglerne.dk/374/henrik-melbye>

REAL

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: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Nyere villa, med en skøn have, beliggende for enden af "blind" vej i det gamle Snekkersten. Fra ejendommen er der få minutter ad Gydestien til Snekkersten Havn og strand. Området er kendt som en god blanding af nye og ældre boliger, hvor ikke to huse er ens. De små veje på kryds og tværs i kvarteret, med "gamle" veltillantede haver, grønne rabatter og "glimt" til Øresund, giver trivsel for beboerne i hverdagen.

Huset er bygget i 1986 og har et samlet boligareal på 164 kvm, fordelt på 1½ plan. hertil kan nemt tilføjes ekstra kvadratmeter på 1. sal, ved inddragelse af forberedt loftsrum. Foran ejendommen er der gode parkeringsforhold og til huset hører carport på 22 kvm. Helt ugeneret have "gemt" bag ejendommen, med skøn varieret beplantning, buske og træer, samt en hyggelig "grøn" pergola og overdækket terrasse, som får den til at fremtræde, som en lille oase. Endvidere haveskur og lille terrasse.

Boligarealet indeholder: Entré/mellemgang med trappe til 1. sal. og adgang til nydeligt gæstetoilet. Åbent stuemiljø med 3 stuer en-suite, den ene med brændeovn og spisetue i åbent forbindelse til pænt lyst køkken. Bryggers med egen indgang til alt det praktiske. Mellemgang til separat afdeling med 2 værelser og badeværelse. På 1. sal er der repos og et gavlværelse til venstre og et stort soveværelse med franske døre til lille altan. Fra soveværelse adgang til 22 kvm loftsrum, som kan indrettes til bolig, f.eks. kombination af garderobe og badeværelse. Mulighederne er mange.

Ud over den hyggelige tur ned ad Gydestien til havnen og Stranden, er der ligeledes få minutter til Borupgård Indkøbscenter, folkeskole, daginstitutioner, Helsingør Gymnasium og Kystbanestation (København-Helsingør), hvor man også kan påstige Lille Nord (Hillerød-Helsingør).

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: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025



Adresse: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025



Adresse: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten

Kontantpris: kr. 5.795.000

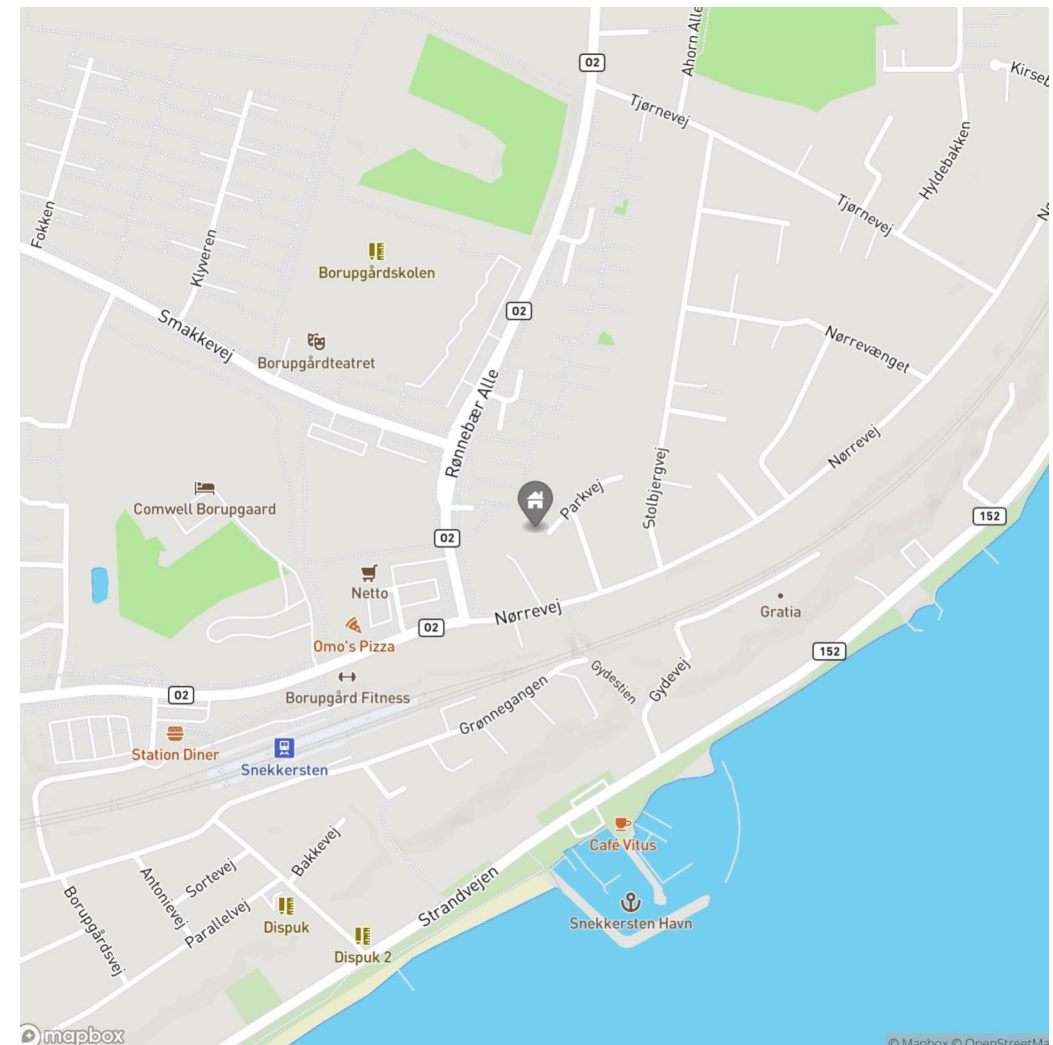
Sagsnr.: 374415

Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
 Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Helsingør
 Matr.nr.: 1 q Snekkersten By, Egebæksvang
 BFE-nr.: 2342165
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Elvarme med GEN-VEX , LUFTVARME VEKSLER
 Opført/ombygget år: 1986/1993

Arealer*

Grundareal: 608 m²
 Boligareal i alt: 164 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 45 m²

Øvrige arealer: 22 m²
 Carport:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019

Lokalplan nr. L 1.122 Det gamle Snekkersten

Nr. 1 lyst d. 15.08.1917 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bro
 Nr. 2 lyst d. 11.06.1936 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 3 lyst d. 07.09.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 4 lyst d. 11.04.1951 Landvæsenskommissionskendelse
 Nr. 5 lyst d. 09.04.1956 Landvæsenskommissionskendelse
 Nr. 6 lyst d. 10.05.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 6 lyst d. 10.05.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 5.695.000 kr.
 Grundværdi: 3.175.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.556.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.540.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Induktionskogeplade - Siemens, indbygningsovn - Siemens, opvaskemaskine - Siemens, køle-/fryseskab - Samsund, emhætte - Thermex, vaskemaskine - Bosch, tørretumbler - Elektrolux
 Sælger oplyser, at håndklædetørre samt emhættelys ikke virker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.341 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme med GEN-VEX , LUFTVARME VEKSLER
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug 2023/24 er 14.194 kWh, fratrukket anslået 8.000 kWh til El-bil og forbrug = ca. 6.000 kWh til varme.

Leverandøren skriver:
Gennemsnitspris for strøm, netydelser, skatter og afgifter inkl. moms ekskl. abon.: (***)2,3241 kr./kWh (inkl. abon. 242,42 øre/kWh)

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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.

Olietank allerede sløjfet

Alle interesserede købere gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse forefindes en inaktiv olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Interesserede kunder skal acceptere, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger og sælgers ejendomsmægler som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Udbudsprisen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Adresse: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.236	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	24.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	5.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	4.721	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	5.855.086
Skorstensfejning	kr.	690	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		58.111			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.544 md./ 366.526 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.731 md./ 296.770 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 3 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Parkvej 11B, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 374415
Ejerudgift/md.: kr. 4.843

Dato: 05.12.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen i følge sælger.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	3.224.876	3.224.876	3.277.791	DKK	5	239.058	27,00	5,48	13.062		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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