



REAL

## Snerlevej 7, 3000 Helsingør

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>244</b>   |
| Kontantpris      | <b>7.795.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>     |
| Ejerudgift       | <b>4.507</b>         | Grund m2    | <b>927</b>   |
| Byggeår/ombygget | <b>1959/2014</b>     | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **374509**

**RealMæglerne** Henrik Melbye ApS

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



## Salgsopstilling

Formulærens 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: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025



### Beskrivelse:

Ejendommen ligger i den eftertragtede del af Snerlevej og byder på en fantastisk udsigt over Øresund fra både stueplan og første sal. Huset har Energimærke A2015, hvilket betyder lave ejer- og driftsudgifter, og den lave offentlige vurdering gør det økonomisk attraktivt.

Omkring boligen breder en smuk og eventyrlig have sig, fyldt med blomster, buske og træer. Haven er opdelt i flere niveauer med hyggelige kroge, terrasser, overdækninger, et væksthuse og en mindre swimmingpool. Fra stueetagen er der adgang til to overdækkede terrasseområder med samme imponerende udsigt.

Boligen er delt op i to sektioner: En stor del, der er perfekt til en stor familie, og en mindre del med egen indgang, som rummer et køkken/alrum, en dagligstue med udgang til privat terrasse og et soveværelse med tilhørende badeværelse. Den mindre del kan nemt integreres med resten af boligen.

I hoveddelen af huset finder du et praktisk vindfang med bænke, en forstue med adgang til bryggers, depotrum og et brusebadeværelse. Der er et stort repos med trappe til første sal, og herfra er der adgang til et åbent køkken/alrum med smukke klinkegulve og en fantastisk udsigt over Øresund. Fra alrummet er der flere udgange til den overdækkede terrasse og haven.

På første sal, der er en fuld etage, er der udsigt over Øresund fra næsten alle rum. Her finder du en stor stue med brede vinduer mod syd og vest, tre gode soveværelser, et walk-in-closet og et flot badeværelse med nye klinker.

Ved vejen er der parkeringsplads til 3-4 biler, og haven er som nævnt et kapitel for sig. Her kan du gå på opdagelse blandt et væld af planter, buske og træer. Der er også et væksthuse, flere udhuse og et brændeskur, samt adgang til en kælder, som i øjeblikket er indrettet som et kreativt værksted.

Denne ejendom skal opleves, da ord ikke kan beskrive den helt retfærdigt.

### 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: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025



Overdækket terrasse



Terrasse



Set fra haven



Swimmingpool



Terrasse



Udendørs



Adresse: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025



Stue



Stue



Spisestue



Badeværelse



Soveværelse



Spisestue

Adresse: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Helsingør  
Matr.nr.: 1 ep Kronborg Teglværk, Helsingør Jorder  
BFE-nr.: 5326071  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1959/2014

#### **Arealer\***

Grundareal: 927 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 244 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 35 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
[www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019

Nr. 1 lyst d. 21.12.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 16.07.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 3 lyst d. 30.12.1959 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.113.000 kr.  
Grundværdi: 3.752.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.490.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 3.001.600 kr.

### Tilbehør:

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

Ovn - Electrolux, kogeplade - Siemens, emhætte - Bosch, mikrovov - IKEA, køleskab - Fryse IKEA, opvaskemaskine - Bosch, vaskemaskine - Electrolux, tørretumbler - AEG

Sælger oplyser at følgende ikke medfølger i handlen: Pool varmer, PH lampe ved hoveddør, 2 små æbletræer i haven, Alle reoler i kælderen, stor fryser i kælder.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten  
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.

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                                                                                                                                                                                                                         |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                                                                                                                                                                                                       | kr. | 12.701 | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 7.795.000 |
| Grundskyld                                                                                                                                                                                                              | kr. | 28.515 | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 10.000    |
| Renovation                                                                                                                                                                                                              | kr. | 4.721  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 48.650    |
| Rottebekæmpelse 2025                                                                                                                                                                                                    | kr. | 116    | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 12.500    |
| Skorstensfejning 2025                                                                                                                                                                                                   | kr. | 1.028  |                                              |     |           |
| Husforsikring, anslået                                                                                                                                                                                                  | kr. | 7.000  | I alt                                        | kr. | 7.866.150 |
| 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                                                                                                                                                                                                   |     | 54.081 |                                              |     |           |

#### 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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.008 md./ 492.100 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.204 md./ 398.447 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: 02.12.2025  
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: Snerlevej 7, 3000 Helsingør  
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 374509  
Ejerudgift/md.: kr. 4.507

Dato: 04.12.2025

#### 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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F5T FlexLån® | Kontantlån      | 3.107.000 | 3.079.882    | 3.077.388     | DKK              | 0,24               | 29.641        | 26,25        | 6,15 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

#### **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 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.

#### **Spildevandsplan**

Iht. spildevandsplanen kan der evt. blive stillet krav om forbedret rensning af spildevandet. Nogle ejendomme kan blive pålagt at ændre afløbssystemet på egen grund. Såfremt der efter købsaftalens indgåelse stilles krav fra Kommunen, er dette sælger uvedkommende.

#### **Olietank allerede sløffet**

Alle interesserede kunder gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten og vedlagte bbr-meddelelse forefindes en inaktiv olietank på ejendommen. Jf. dokumenter om olietanken på ejendommens filarkiv fremgår det at under bemærkninger: Gl.Jordtank aflændes. Tank bundsuges. Påfyldes to spand sand.

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

#### **Køkken i "lille" bolig; skurene mod Snerlevej og overdækning på siden af huset mod vest:**

Alle interesserede kunder gøres særligt opmærksom på, at køkken i lille bolig, skurene mod Snerlevej og overdækning på siden af huset mod vest, ikke er registreret på BBR-meddelelsen. Ejendommen overtages uden ansvar for sælger f.s.v.a. disse forhold. Alle interesserede kunder opfordres til at søge egen rådgivning vedr. disse forhold.

# 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)