



REAL

Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	10.900.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.233	Grund m2	1.086
Byggeår/ombygget	1972/2014	Energimærke	C

Sagsnr. **374525**

RealMæglerne Henrik Melbye ApS

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

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Havearkitektens egen villa, med udsigt over Øresund og kun 2 minutter til alt. Udearealerne er en historie for sig; alle kroge, krukker, hjørner, gangområder, terrasser, planter, buske, træer og møbler er placeret med "kærlighed" og med karpedammen som centrum for det hele - en fredfyldt plet, midt i det gamle Snekkersten, som ikke kan beskrives, men som skal opleves. Mod vejen er der lukket af med en dobbelt carport, flere praktiske udendørs opbevaringsrum og et opvarmet værksted og ankomst er gennem en smuk udskåret port. Herfra adgang via velanlagt sti til ejendommen, som ligger tilbagetrukket og med flot udsigt over kvarterets tage og Øresund. Ejendommen fremtræder velholdt, både ude og inde. Boligarealet er på 184 kvm i et plan og indrettet lyst og luftigt med flere vinduesløsninger til kip. Fra de fleste af værelserne er der udsigt til Øresund. Huset er indrettet som følger: Entré/forstue praktisk indrettet med god garderobeplads og vaskesøjle. Indgang til åbent køkken/alrum, med køkkenø, loft-og-vinduer-til-kip og et tagvindue. Køkkendøren giver adgang til uderummet. Huset byder på 3 store værelser og et mindre fordelt som følger; et stort værelse med ovenlys og med udgang til egen lille gårdhave. En afdeling med et stort og et lille værelse og tilhørende stort badeværelse med kar og brus. I den anden ende af huset er der en afdeling med soveværelse, walk-in.-closset og stort badeværelse med brusekabine. Køkken/alrum er i direkte forbindelse til stue med sofahjørne og spiseplads, der begge ligger mod syd med store vinduespartier og loft-og-vinduer-til-kip. Fra stuen er der dobbeltdørene ud til terrasserne, hvor den ene er direkte til niveau med stuen og den hygeterrassen, som ligger et trin nede og hvor der er morgensol, men som også indbyder til aftenhygge. Der er nyere tagpap på huset, hvor der samtidig blev energirenoveret og monteret flere ovenlysvinduer, hvilket giver lys og luft i ejendommen, der er i pagt med den omkringliggende natur. Ejendommen ligger i Snekkerstens hyggelige gamle kvarter og er et af de få huse, der ikke er fredet eller bevaringsværdig. Fra ejendommen er der 2 min til Snekkersten Havn og Strand, indkøb, skole og daginstitutioner. Kystbanen med forbindelse til København og Helsingør og nordbanen til Hillerød er lige uden for døren. Egebæksvang skov ligger 750m nede af vejen.

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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026

Der er en servitut på grunden der løber langs den østlige side af grunden. Servitutten er med Helsingør kommune og Helsingør forsyning. Helsingør forsyning skal have adgang til reparation af kloakledning som går fra vejen og ned imod stranden.

Matriklen er udstykket fra Snekkersten stationsvej 18 hvor grundstykket tidligere har været brugt til en kontorbygning. Snekkersten stationsvej 18 og 20 har derfor en fællesbrønd der er placeret ud for det grønne værelse og langs med hegnet mellem de to parceller.

Kloarkens videre forløb går fra fællesbrønden og syd om søen, og til Grønnegangen 2 nogenlunde i en ret linje.

I forbindelse med tilbygning afsluttet i 2013 blev kloarken, f.s.v.a. fællesbrønden og det videre forløb strømpet foret og ansvaret overgik til Helsingør kommune.

Begge gasfyr er udskiftet i 2017, det ene i marts/Bad - og det andet i november/Køkken. I 2024 blev motoren i fyret "bad" udskiftet.

Køkkenet har tidligere været mindre og har ligget i højre side af det nuværende køkken. Sælger bibeholder muligheden for at etablere en vask her i forbindelse med ombygningen. Woodwork Inventarsnedkeri v/Michael Kropp i Holte der har specielt fremstillet egetræs bordpladerne samt vindueskarmene imod øst.

Der er udendørs vandhaner på begge sider af huset. Udendørs vandhane betyder at røret går igennem væggen, hvorfor når der lukkes for en sådan så skal vandet i røret først rende af. Man skal derfor lukke forsigtigt på disse vandhaner. Den ene hane er ud for køkkenvasken og den anden på siden af huset ved hoveddøren.

3. udenfor vandhane – er ikke en udendørs og er placeret i filterhuset. Når det rundet de 5 -10 minus grader lukkes der her for vandet. Dette gøres indenfor til venstre for køkkenvasken nederst. Og så skal slangen pustes fri for vand – dette gøres f.eks. med en cykelpumpe.

De udendørs terrasser består af egetræ fra Bregentved gods her på Sjælland, egestolper. Terrassen er udskiftet, øverste del i 2022 og 2023 - nederste del, hvor nederste del også blev sænket ca. 30cm.

Tagvinduer med motor. Køkken og bad udskiftet i 2019 sammen med nyt tagpap. 3 på stribe er fra 2012/2013.

Tag – der er skiftet til tagpap i 2019 sammen med nye tagrender/nedløb 25 års garanti. Garanti beviser en del af mappen som vi lægger.

Træværk på sø terrassen, samt stolper i vandet samt gangbro skiftet i efteråret 2025.

7DX ejer en mindre del af naboens have Grønnegangen 2 op imod vejen. Hvis hegn en dag skiftet kan man jo flytte pælene til skel.

Udsugning på det lyse badeværelse med kar og brus, har ventilator på loftet der sørger for udsugning. Regulering af udsugnings evne styres fra el skab i køkkenet.

Udsugning på badeværelse med brus, styres via fugt og automatik – kan tændes manuelt på kontrakten til venstre, og hvor lyset tændes til højre.

I Køkkenet er der 5 sokkelskuffer.

Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026



Oslofærgen på vej til Norge



Hovedindgang / stien indtil huset



Terrasse ud for hoveddør



Huset set fra frugt- og bærhaven



Køkken med dør til uderum og haven



Køkken

Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026



Spisestue



Stue



Badeværelse med kar og brus



Badeværelse med brus



Stort gavlværelse

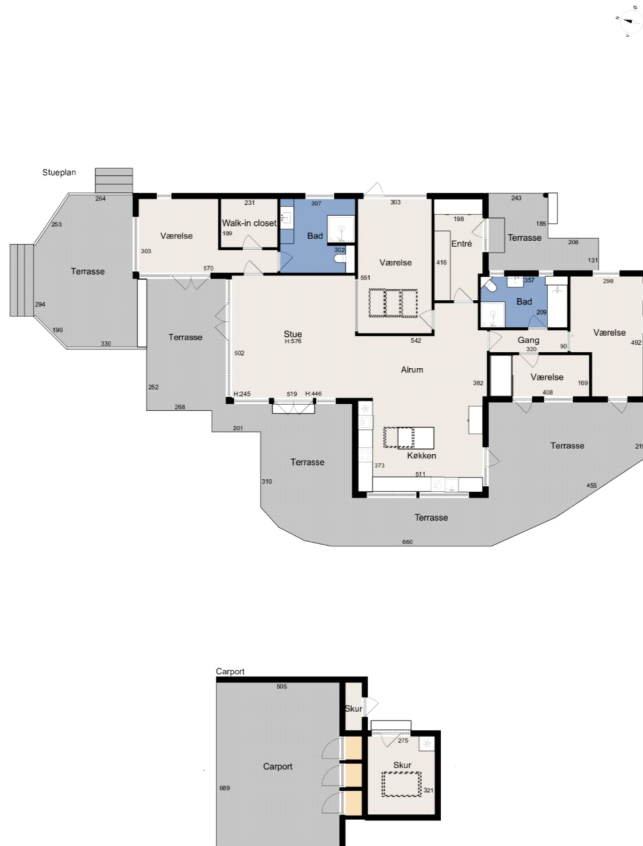


Soveværelse

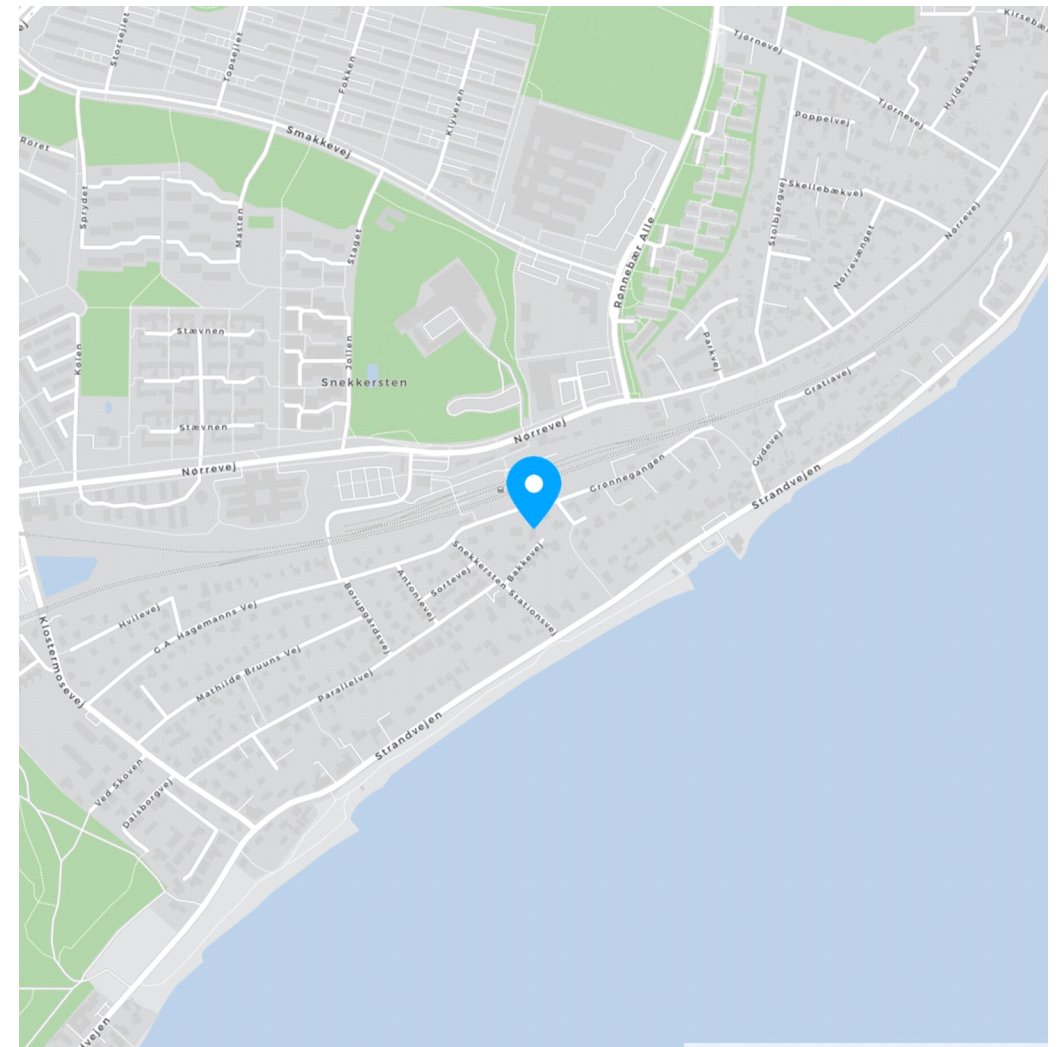
Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
 Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Helsingør
Matr.nr.:	7 dx Snekkersten By, Egebæksvang
BFE-nr.:	2342710
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1972/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	8.037.000 kr.
Grundværdi:	5.164.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.429.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.131.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.086 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	8 m ²
Garage:	61 m ²
3 frtiliggende overdækninger:	43 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 2019
 Lokalplan L 1.122 Det Gamle Snekkersten

Nr. 1 lyst d. 22.03.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 15.04.2013 Servitut om afløbsledninger og udstykning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.434 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas centralvarme med to fyringsenheder
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
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. Jf. energimærket er årlig udgift til varme sat til kr. 18.300,00.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Ang. ejendommens brændeovn

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller senere. Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Adresse: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
 Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
 Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.791	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.900.000
Grundskyld	kr.	39.246	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation	kr.	3.877	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	178	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.500
Skorstensfejning 2026	kr.	719	I alt	kr.	10.990.499
Husforsikring	kr.	9.990	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		86.801			

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: 545.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.561 md./ 702.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.384 md./ 568.604 år v/25,40%
 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: 27.01.2026
 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: 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: Snekkersten Stationsvej 20, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 10.900.000

Sagsnr.: 374525
Ejerudgift/md.: kr. 7.233

Dato: 29.01.2026

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.

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	3.900.000	4.138.150	3.988.585	DKK	2,92	147.042	23,25	6,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Øvrigt udendørs: Granit havebænk med diamant bord. Rød granit japan lampe ved indgangsporten der står i jorden. Spots og anden belysning i carport. Armatur i filterhus samt i værksted.

Tilbehør:

Induktionskogeplade - Miele (før 2011), indbygningsovn - AEG (2024), opvaskemaskine - Miele (ca. 2012), køleskab - Siemens (2018), skabsfryser placeret i værksted (2016), emhætte - Thermex (før 2011), vaskemaskine - Miele (ca. 2012), tørretumbler (ca. 2012)

Ting der følger med ejendommen:

Fra entreen: Cutter Garderobe med hattehylde og bøjler fra **Skagerak**Kollektion, 2 Cutter taburetter ligeledes fra **Skagerak**Kollektion samt stort spejl med sort ramme. Loftslampe i mundblæst glas.

Fra køkkenet: Lampe over køkkenøen

Fra badeværelse med brus: Spejl med lys indbygget samt kosmetik lampe.

Fra soveværelset: Plissegardiner med mørklægning og isolerende effekt. Det store i soveværelset er i stykker med kan bruges.

De øvrige værelser: En kombination af plissegardiner med mørklægning og isolerende effekt, almindelige persienner og alm gardin.

Værelse: keramikovns el installation, Ønskes denne installation ikke nedtages sælger stikket og udbedre væggen.

Huset som sådant: Wifi booster placeret 3 steder i huset samt i værkstedet. Philips hue (intelligent lys) bridge samt div pærer, spots og lys skinner forskellige steder i haven. Pærer: Bedlamper, lamper på indgangsport samt indvendig i haven carport og værksted. Spots: Over havebord på sø-terrassen, over grillen på køkken terrassen samt lys til brændestak bagved. Lysskinner: Langs med havegangen samt mellem de 2 niveauer af træterrassen.

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