

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: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Egen strandgrund og panoramaudsigt udover Øresund
Nu har vi fornøjelsen at præsentere denne pragtfulde villa i Snekkersten, der byder på skønne terrasser og egen strandgrund. Villaen, der blev opført i 1902, er bevaringsværdig samt nænsomt renoveret med respekt for dens særlige arkitektoniske udtryk og atmosfære, og samtlige løsninger og materialer er valgt fra øverste hylde. Villaen er indrettet med klassiske detaljer og en veludført blanding af stemningsfulde kroge og åbne rumforløb, der lader lys og luft brede sig frit rundt. Samtidig har du flere skønne terrasser, hvorfra du kan nyde en uhindret panoramaudsigt over din egen strandgrund og Øresunds blå bølger.

Fra Strandvejen præsenterer ejendommen sig med en sjældent set homogenitet mellem elementerne. Forhaven med stenstensætning, et hvidmalet stakit og en terrasse belagt med ølandsbrud åbner ejendommen op. Åbenheden brydes af villaen, der på én og samme tid synes imponerende og bærer en lethed fra de mange elegante vinduespartier og karnappens tagterasse.

Taget er belagt med røde naturtegl, der bevarer arkitekturens originale intention, hvilket også kan siges om facadens stilfulde og afdæmpede ornamentik. Gennem det seneste år er udsmykningen skånsomt restaureret af dygtige håndværkere, hvis faglige snilde til fulde kommer til udtryk.

Boligen byder på 252 m², der emmer af original stemning og sjæl. Indretningen er klassisk med høje stuklofter, og gulvene er belagt med henholdsvis planker og sildebensparket i massiv eg. Boligens opholdsområde findes i stueplanet, og her ligger snedkerkøkkenet i åben forbindelse med spisestuen, dagligstuen og den store karnap, hvor udsigten til sundet kan nydes. Etagen rummer desuden to værelser samt et grovkøkken med tilstødende viktualierum.

Førstesalen er indrettet med tre værelser, og ovenover findes en anvendelig tagetage. Det ene værelse har egen adgang til en lille altan samt et badeværelse med badekar, og fra master bedroom er der udgang til kæmpe terrasse, som er belagt med ipé-træ med not og fer. Herfra har du det fulde udsyn af Kronborg mod nord, sundets myldrende maritime liv og den svenske kystlinje, som efter mørkets frembrud viser sig som en myriade af fjerne lys, der spejler sig i vandet og skinner op mod stjernehimlen.

Bag villaen findes en ugeneret gårdhave samt en terrasse belagt med Nexøsandsten. Mod vandet kan du også glæde dig over din egen strandgrund med badebro og søterasse. Her kan både jolle og båd fortøjes, og stævner du ud på bølgens blå, kan du glæde dig over stedets overordentligt gode fiskevand.

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: Rasmus Burg

Adresse: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

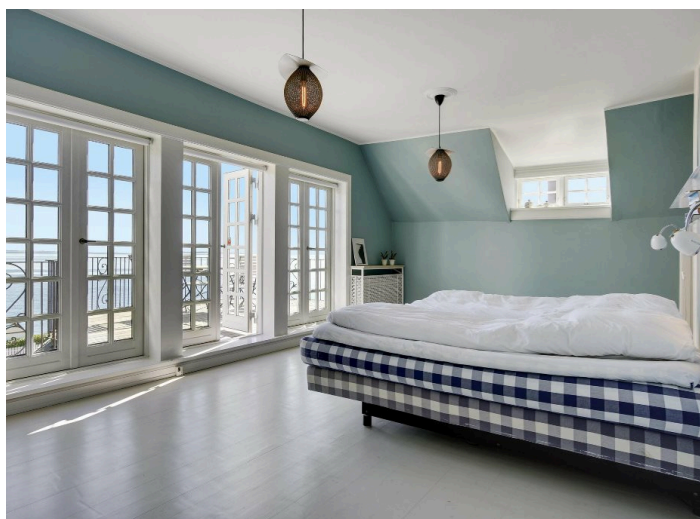
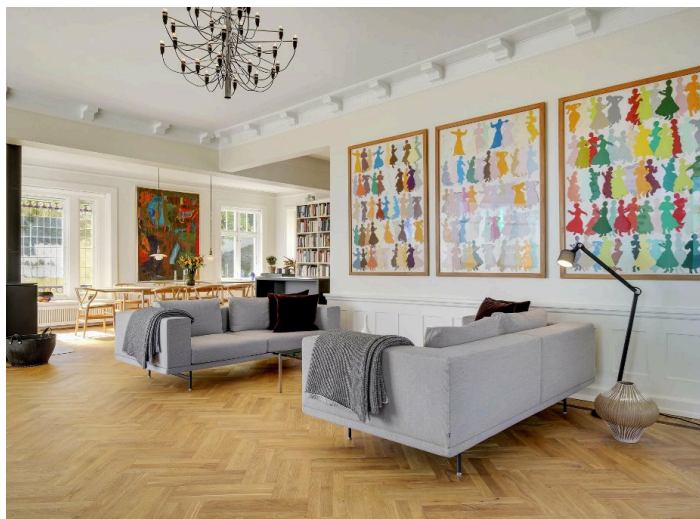
Dato: 1.4.2025



Adresse: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

Dato: 1.4.2025



Adresse: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Helsingør Kommune
Matr.nr.: 1IE Kronborg Teglværk, Helsingør Jorder m.fl.
BFE-nr.: 9178096 m.fl.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1902 / 1962

Arealer*

Grundareal udgør:	1369 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	156 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	96 m ²
Boligareal i alt:	227 m ²
Andre bygninger:	64 m ²
-heraf Garage	39 m ²
-heraf Udhus	25 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 9.774.000,00
Grundværdi: 5.346.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.819.200,00
Grundlag for grundskyld: 4.276.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Køleskab mærke: Miele
type: Ovn mærke: Miele
type: Kogeplader mærke: Miele
type: Fryser mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.5.1780 Dok om forkøbsret mv, Indeholder bestemmelser om salg 12.11.1986 l. påtgn. (K-28) Påtegning findes i ejendommens akt
15.12.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, brønd mv (33-591)
21.12.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.12.1903 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
11.1.1904 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (34-268)
8.2.1904 Dok om bebyggelse, benyttelse mv (34-311)
16.1.1905 Dok om hegn, hegnsmur mv (34-881)
19.6.1905 Dok om afgravning mv (35-75)

Fortsættes på side 5

Kommuneplan

Kommuneplan 2019
Strandarealerne langs sydkysten
Strandvejen
Planstrategi 2011-2023 og LA 21
Planstrategi og Agenda 21
Planstrategi 2030

Lokalplan

Det gamle Snekkersten

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig kategori 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Der henvises til hjemmesiden: www.kulturarv.dk/fbb. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Miljø

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 48.000,00 Forbrug: 4.090 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

El til opvarmning er kr. 2.800 jf. energimærket, og er en del af det angivet beløb.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.

Adresse: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Husforsikring, anslået	kr. 8.500,00	Kontantpris/udbetaling
Skorstensfejning	kr. 1.138,75	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Ejendomsværdiskat	kr. 39.877,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2024	kr. 40.630,00	I alt
Renovation jf. takstblad 2024	kr. 5.734,73	
Rottebekæmpelse	kr. 145,35	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 96.026,75	

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: 630.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 69.064 md./ 828.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 55.355 md./ 664.265 år v/ 26,15 %

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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Strandvejen 100D, 3070 Snekkersten
Kontantpris: kr. 12.595.000

Sagsnr.: 05-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 8.002

Dato: 1.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	7.800.000,00	7.708.315,11	7.708.315,11	DKK	-0,19	195.763,43	25,25	9.64				

Servitutter - Fortsat fra side 2.

27.10.1913 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

27.8.1940 Dok om byggeinier mv

30.5.1972 Dok om færdselsret mv, baderet mv, bebyggelse, benyttelse mv. (dg.nr. 8708).

14.12.2005 Anm byrder og hæftelser Dok om fjernelse af søterrasse vedr. 1 IE