

REAL



Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	98
Kontantpris	2.375.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.612	Grund m2	1.205
Byggeår/ombygget	1969/2008		

Sagsnr. **3593354**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

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: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Din egen oase! Mulighed for 4 soveværelser!

OMRÅDET:

Beliggende i hyggeligt og roligt sommerhus kvarter i Smidstrup - næsten for enden af en lille lukket vej. Her er ca. 800 m. til indkøb og 5,5-6,0 km. til Gilleleje Centrum og den hyggelige Havn. Stranden finder du lidt over 1,0 km. væk.

EJENDOMMEN:

Er du til udendørs livet ...er denne bolig stedet for dig. Her får du din egen oase med et utal af spændende læ-kroge, terrasser og opholdsarealer i dejlig omgivelser præget af flotte og spændende blomster, træer og buske. Du får dit eget rummelige og autentiske sommerhus der matcher omgivelserne. Her får du også adgang til flere praktiske udhuse, overdækninger, orangeri, carport og drivhus - kun fantasien sætter grænserne for brugen af disse.

INDRETNINGEN:

Et ualmindeligt rummeligt sommerhus hvor du har mulighed for at få hele 4 separate soveværelser. Entre med klinkegulv og vaskemaskine. Pænt badeværelse med bruseplads. Rummeligt lyst køkken med massive træbordplader samt rigeligt skabs- og bordplads. 2 hyggelige soveværelser. Rummelig opholdsstue med udgang til den ene overdækkede terrasse og haven. Stort soveværelse og gennemgangsværelse som kan blive husets 4. soveværelse. Praktisk depotrum.

GENEREL STAND:

Både hus og have fremstår i fin stand med er hav af muligheder for at få et sted til afslapning og ro i pagt med naturen.

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: Jan Tjelum

Adresse: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026



Adresse: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

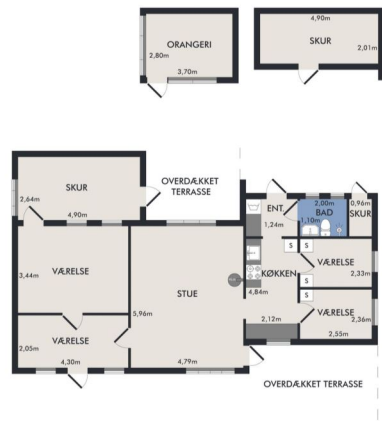
Dato: 10.01.2026



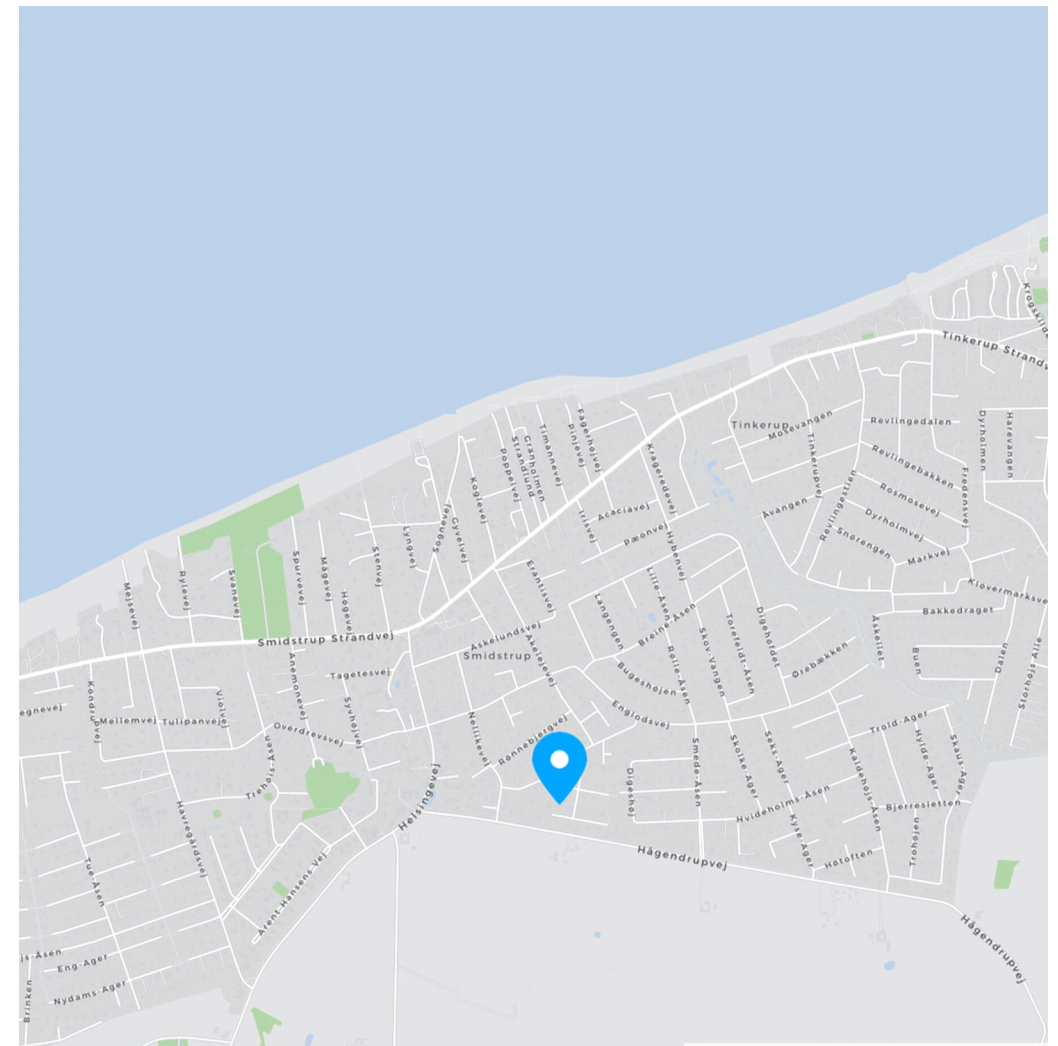
Adresse: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	5 hk Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.:	2306517
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1969/2008

Arealer

Grundareal udgør:	1.205 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
- heraf Carport	10 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.245.000 kr.
Grundværdi:	1.231.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.796.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	984.800 kr.

Tilbehør:

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

BOSCH keramisk kogeplade, indbygningsovn, emhætte, GRAM køleskab og ARISTON vaskemaskine.
LANGÅ pilleovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen lokalplan forligger på ejendommen, pr. 28.07.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.04.1963 lbnr. 2616-16 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 16_G_346
Nr. 2 lyst d. 22.08.1963 lbnr. 6264-16 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 16_G_346
Nr. 3 lyst d. 30.04.1969 lbnr. 7011-16 Tillægstekst Dok om sommerhus mv
SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN -
Nr. 4 lyst d. 10.05.1969 lbnr. 7838-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 16_C_243

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermødelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermødelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:

- Carporten på ca. 40 kvm. er større end de 10 kvm. som er angivet i BBR.
- Overdækket terrasse på ca. 12 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Udhus med overdækning på i alt ca. 30 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Udhus/orangeri på ca. 15 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Værksted/hønsehus på ca. 15 kvm. fremgår ikke af BBR.
- Drivhus på ca. 7 kvm. fremgår ikke af BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.160	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.375.000
Grundskyld	kr. 10.931	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Renovation	kr. 4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.150
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 7	I alt	kr.	2.397.903
Rottebekæmpelse	kr. 103			
Grundejerforening	kr. 1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Skorstensfejning	kr. 740	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
Husforsikring	kr. 5.384	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

31.344

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.917 md./ 154.998 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.551 md./ 126.609 år v/24,10%
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: 10.01.2026
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: Tranemosen 4, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 3593354
Ejerudgift/md.: kr. 2.612

Dato: 10.01.2026

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:

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	914.000	914.000	689.419	DKK	1	16.664	25,00	3,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Smidstruplund Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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 Gribskov formidler salg af alle slags boliger. Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokalkendskab er af afgørende betydning for at kunne fastsætte den helt rigtige pris på boligen og for at kunne yde den bedste rådgivning til dig som sælger og de kommende nye ejere. RealMæglerne Gribskov tilbyder dig en mægler, hvor du i hele salgsprocessen har en dialog om udviklingen, samt en mægler, hvor faglighed, etik og moral er nøgleordene. RealMæglerne Gribskov er medlem af Dansk Ejendomsrådgiverforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.