



REAL

Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup Strand

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	255
Kontantpris	4.495.000	Værelser	12
Ejerudgift	2.872	Grund m2	972
Byggear/ombygget	1938/2017	Energimærke	C

Sagsnr. **3593318**

RealMæglerne Gribskov ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Gribskov ApS

CVR-nr. 40645896

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje

Tlf. 48300585 / 3250@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/3250

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: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Ekstraordinær villa med 300 m. gåafstand til havet!

OMRÅDET:

Beliggende i det naturrige Smidstrup Strand finder man denne store murstens villa. Her får man alt, hvad hjertet begærer - 300 m. til stranden, ca. 600 m. til dagligvarebutik, flere skoler i området og cykelsti til Gilleleje. Flere muligheder for fritidsaktiviteter rundt i området, samt cykel/gå ruter rundt i områdets natur/skovarealer.

EJENDOMMEN:

Murstens villa, som er blevet omfattende renoveret i 2017. Med hele 255 bolig m². fordelt på 1 hovedhus og 2 lejligheder (Kun reg. som 1 bolig på BBR). Til de solrige dage har man 2 terrasser delt mellem begge lejligheder. Overskuelig have med træ platform til solbadning og udhus (ikke BBR oplyst) til opbevaring. Parkering med plads til 2-3 biler!

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: 1 hoved hus med entre, 2 badeværelser (1 med muret bruseniche), 2. store værelser - begge med trægulv, 2 køkkener fordelt på under & over etage, samt 2 store opholdstuer begge med naturlig lysindfald. 2 sammenhængene og selvstændige lejligheder (Kun reg. som 1 bolig på BBR) med 2 entrer - begge med god plads, 2 badeværelser - Et på hver, 2 kæmpe opholdstuer med højt til loftet og adgang til terrasse, samt begge med hems, 2 store soveværelser og 2 alm. soveværelser, 2 køkkener, begge med spisestue og generelt 2 meget stilrene og gennemførte lejligheder

GENEREL STAND:

Pænt og vedligeholdt ejendom som er total indflytningsklart!
Et palæ stort nok til at kunne bosætte et helt slægtled!

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: Tina Kyhl

Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

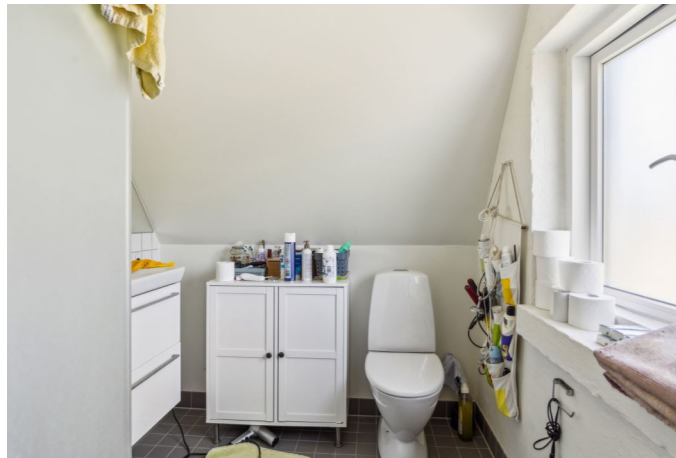
Dato: 31.01.2026



Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026



Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

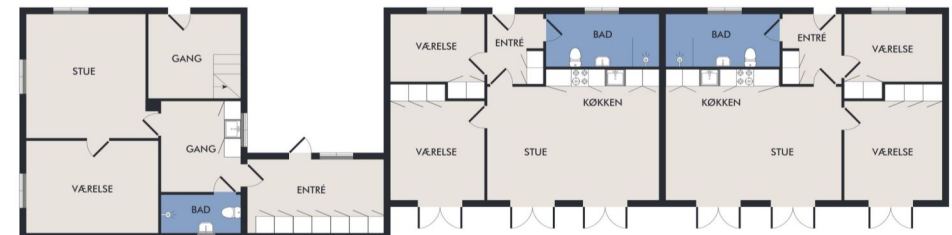
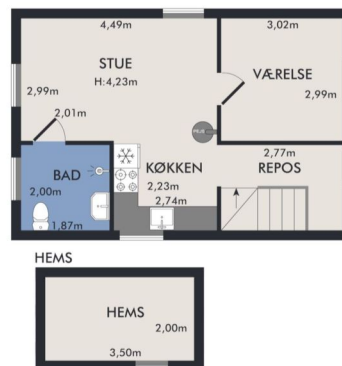
Dato: 31.01.2026



STUEPLAN



1. SAL



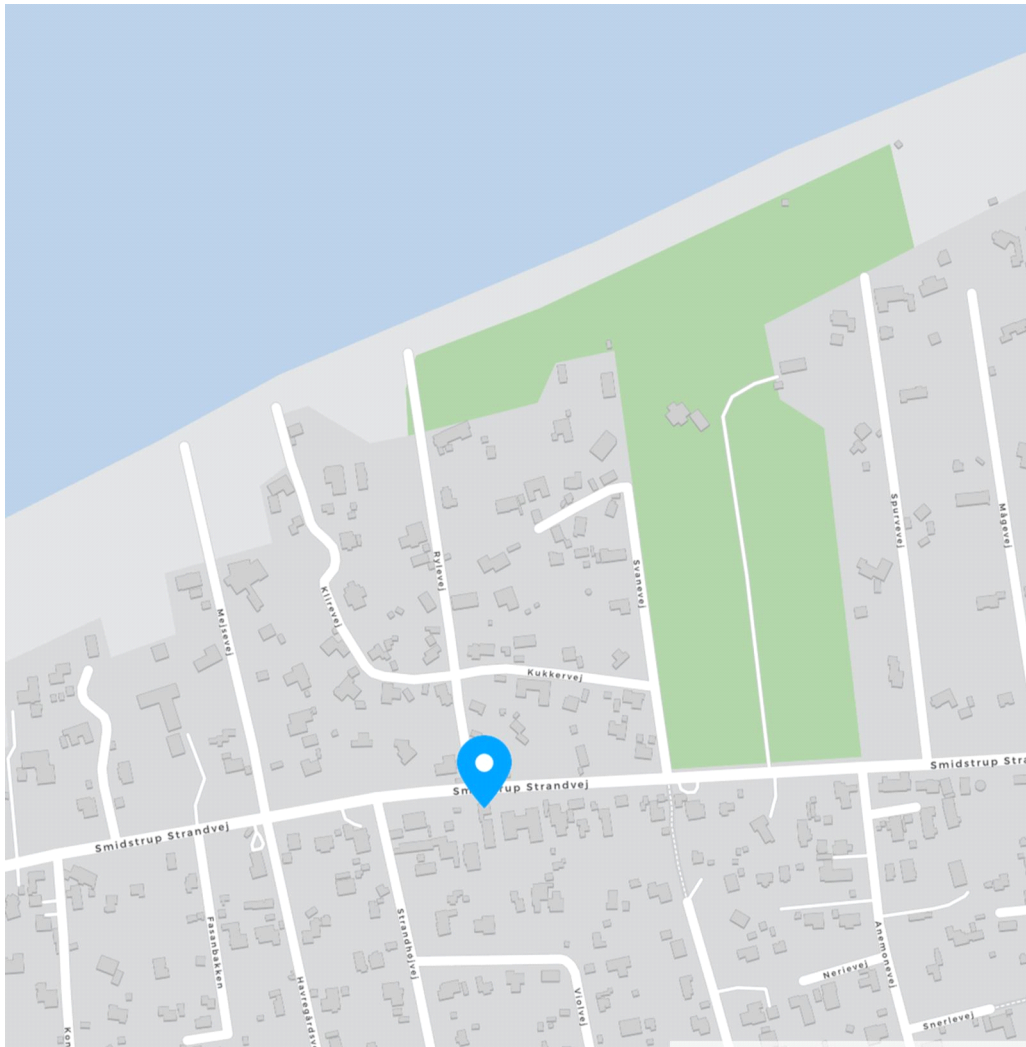
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026



Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
 Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	22 hq Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.:	2307345
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1938/2017

Arealer*

Grundareal:	972 m ²
Boligareal i alt:	255 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.082.000 kr.
Grundværdi:	1.625.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.465.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.300.000 kr.

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.

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 tilknyttet ejendommen pr. 27.05.2025

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.12.1942 lbnr. 2474-16 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 22AA
 Filnavn: 16_H_626

Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Udgiften til varme er, ifølge energimærket, 2,2 tons træpiller til kr. 6.600,- samt 6.246 kWh til elvarme til kr. 8.200,-

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

BBR-ejermeddelelse:

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

- 14 m2 kælder (Står i BBR)
- 4 badeværelser (BBR siger 3)

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.



Adresse: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.575	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	14.430	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	4.531.850
Rottebekæmpelse	kr.	151	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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerlav	kr.	100			
Skorstensfejning	kr.	1.156			
Husforsikring	kr.	2.028			
Ejerudgift i alt 1 år		34.466			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.133 md./ 289.594 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.761 md./ 237.133 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: 31.01.2026
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: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 3593318
Ejerudgift/md.: kr. 2.872

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Smidstrup Strand Grundejerlav www.smidstrupstrand.dk Kasserer Niels Peter Olsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Hårde hvidevarer:

Hovedhus: Beko - Vaskemaskine, Siemens - Kogeplade, Siemens - Ovn, Bosch - Opvaskemaskine, Bosch -

Køleskab, Langa - Pillefyr

hovd. Etage 2: Gram - Køleskab, Beko - Vaskemaskine, Atlas - Fryser, Gram - Ovn, Gram - Kogeplade,

Langa - Pillefyr

Opbev. rum: Beko - Fryser, Vaillant - Stor varmepumpe

Lejlighed 1: Elektrolux - Tørretumbler, Samsung - Vaskemaskine, Bosch - Opvaskemaskine,

Lejlighed 2: Bosch - Opvask, Miele - Vaskemaskine, Ukendt - Tørretumbler, Ukendt - Fryser

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.