

REAL



Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	99
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.452	Grund m ²	1.205
Byggeår/ombygget	1964/2005		

Sagsnr. **3593507**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmæglerne.dk/3250

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lille Inlukkert 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026



Utrolig velholdt sommerhus med stor, skøn have!

Område:

Beliggende i et frodigt sommerhus område væk fra vejstøj og travle hverdage, samt indenfor gåafstand til havet. Her får man en placering med cykelafstand til både indkøb, transport og ikke mindst Gilleleje by. Et virkelig hyggeligt område perfekt til de lange sommerdage!

Ejendommen:

Et hyggeligt træsommerhus med en varm og velholdt atmosfære, hvor man tydeligt mærker, at der er blevet passeret godt på både hus og omgivelser. Her får du en stor, men overskuelig have med frugttræer, buske og masser af sol dagen lang. Ejendommen byder desuden på en carport med nyt tag og indbygget redskabsskur, et brændeskur med nyt tag, drivhus samt en opvarmet garage med to ekstra opbevarings- eller hobbyrum. Udelivet kan nydes på de to flisebelagte terrasser, hvor du kan følge solen fra morgen til aften. Hertil kommer en flot indkørsel med plads til to biler. Huset har også solceller med et 5 kwh batteripakke

Indretning:

Huset indeholder: Entre med god garderobeplads/opbevaringsrum. Værelse/kontor med udsigt til haven. Fornyligt opdateret badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Nyere stort køkken med både udgang til 2 terrasser og god skabsplads. Stor ophold & spisestue med udgang til terrasse, samt brændeovn. Pænt soveværelse med udsigt over haven. Master bedroom med walk in closet.

General Stand:

Et utroligt velholdt sommerhus med et væld af små finde detaljer og en stor frodig have til!

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: Lille Inluket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

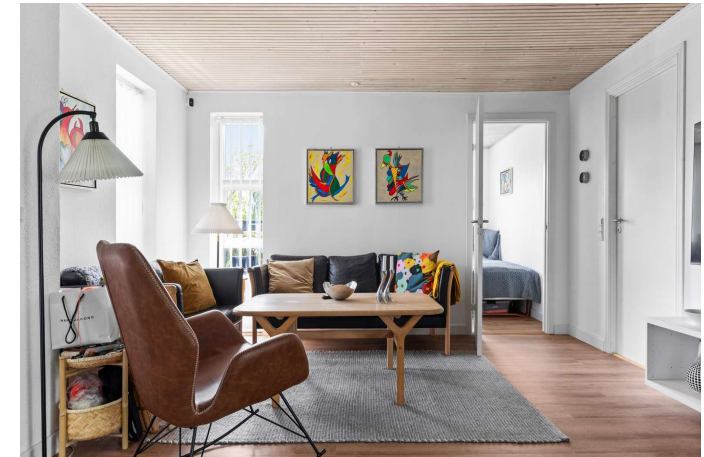
Dato: 24.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Gang

Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Kontor/Værelse



Udsigt



Terrasse



Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Have



Facade



Terrasse

Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

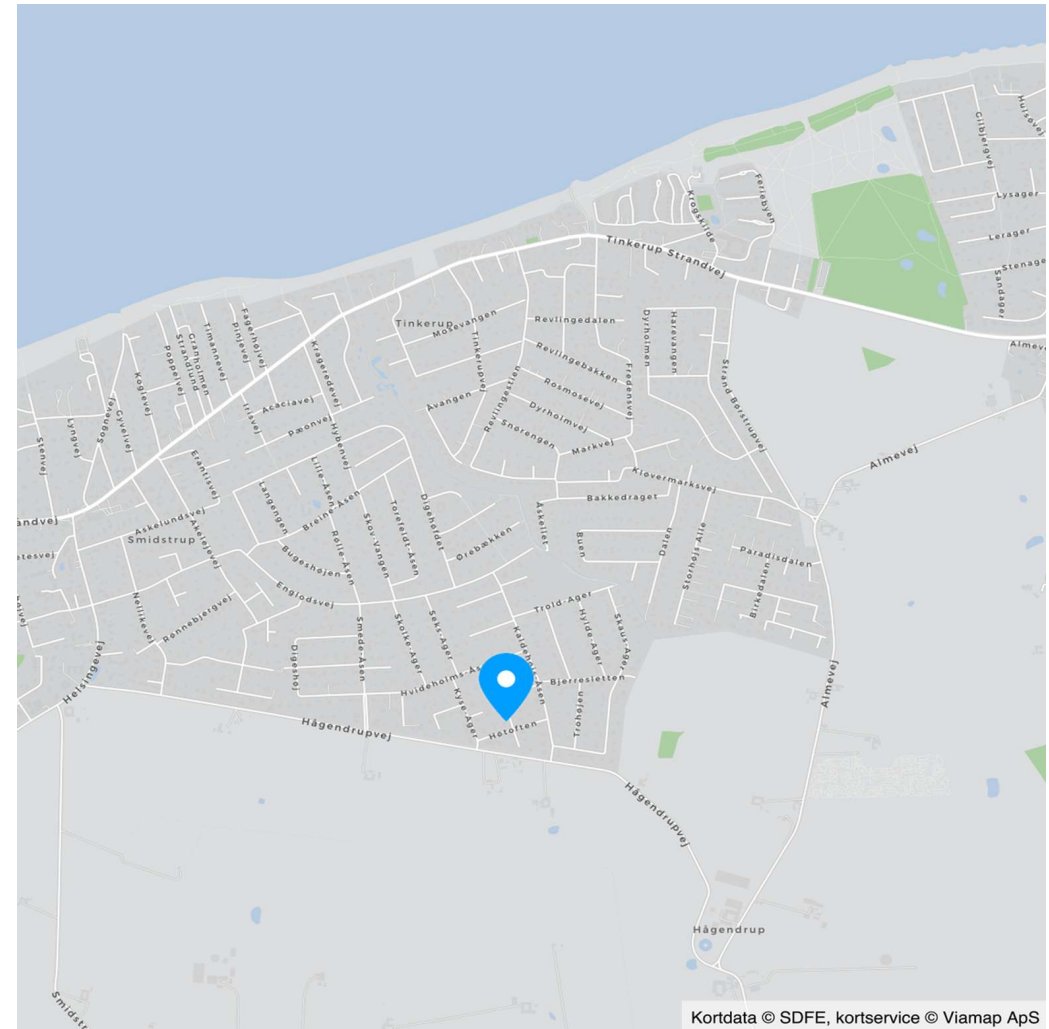
Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4cm Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2306114
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.091.000
Grundværdi: 1.115.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.672.800
Grundlag for grundskyld: 892.000

Arealer**

Grundareal: 1.205 m²
Boligareal i alt: 99 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 06.09.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.04.1963 - Dok om vandværk mv, Vedr 6G
- Nr. 3: 14.05.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Vedr 6G

Planer

Kommuneplan 5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje

Tilbehør:

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

Komfur (Husqvarna), Opvaskemaskine (Gorenje), Køle/fryseskab (LG), Emhætte (Scandomestic), Luft til luft varmepumpe (Panasonic), Køleskab (Elvita), Nr. 2 luft til luft varmepumpe (Panasonic), Solcelleanlæg (Huawei), Kummefryser

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.531	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	9.901	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Alm. Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.821.650
Rottebekæmpelse	kr.	127	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.		
Skorstensfejning	kr.	858			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000			
Husforsikring	kr.	4.985			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.429			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.656 md. / 187.869 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.522 md. / 150.269 år v/26,25 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Lille Inlukket 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 3593507
Ejerudgift/md.: kr. 2.452

Dato: 24.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.565.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen 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:

- Drivhus ikke påført BBR
- Carport ikke påført BBR
- Brændeskur ikke påført BBR
- BBR oplyser 3 værelser, men der er 4

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.

Brændeovn alder:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.