



REAL

Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.015	Grund m ²	1.240
Byggeår	1971	Energimærke	B

Sagsnr. **3593570**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Gennem renoveret 1-plans villa med stor have og uden vejstøj!

Område:

Her får du en skøn og fredelig beliggenhed væk fra vejstøj for enden af en blind vej og tæt på grønne arealer. Samtidig er der gåafstand til offentlig transport, stranden og indkøb. Nærområdet byder desuden på skoler, dag-institutioner, fritidsaktiviteter og ikke mindst fantastisk natur.

Ejendommen:

Stor 1-plans villa med 4 soveværelser, 2 badeværelser, bryggers og et stort køkken-alrum, der danner det naturlige samlingspunkt for familien. Fra alrummet er der direkte udgang til to skønne terrasser – den ene med aftensol og den anden med sol det meste af dagen. Huset er omgivet af en stor og nemt vedligeholdt have med god plads til både leg og afslapning. Derudover får du en god indkørsel med plads til flere biler, samt carport og flere udhuse/redskabsskure.

Indretning:

Huset indeholder: Entre m. indbygget skabe og gulvvarme. Soveværelse m. skabsplads og udsigt til haven. Pænt badeværelse m. bruseniche og gulvvarme. Soveværelse m. udsigt til haven. Nyere badeværelse m. badekar, håndklædevarmer og gulvvarme. Lille bryggers/teknikrum m. egen udgang. Master bedroom m. god skabsplads og udsigt til haven. Hyggeligt soveværelse. Stor mellemgang m. gulvvarme. Pænt køkken m. køkken ø. Stor stue/spisestue m. god belysning.

General Stand:

Et pænt istandsat villa med nyere luft til vand anlæg og en stor have. Den oplagte familie villa!

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

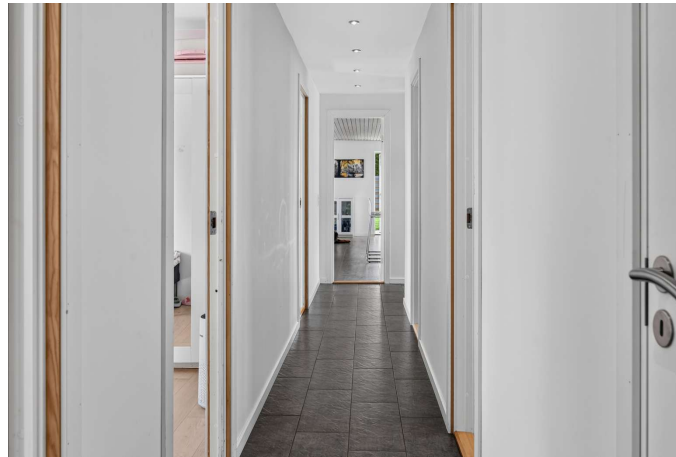
Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Entré



Gang



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Stue



Terrasse



Have



Facade



Mastefoto



Have

Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Have



Facade



Mastefoto



Mastefoto



Carport



Indkørsel

Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

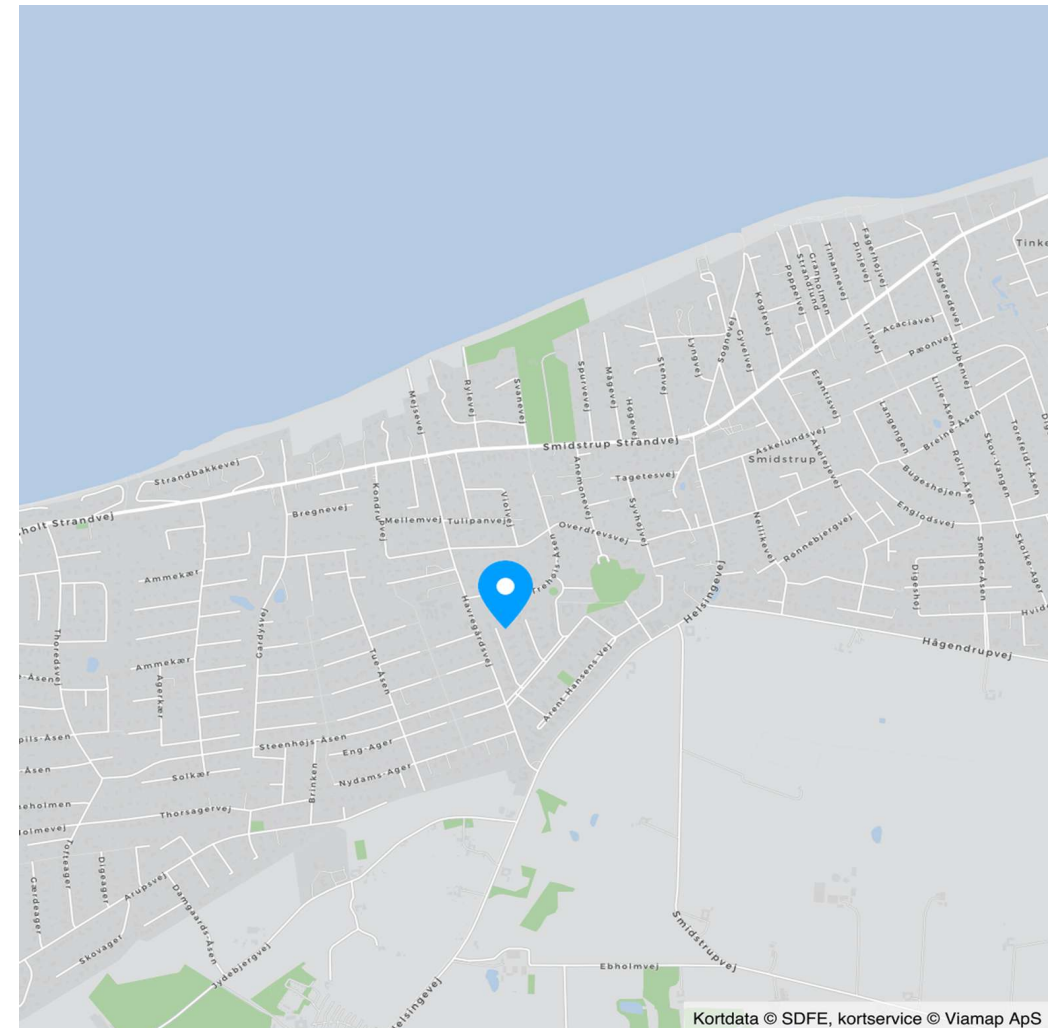
Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 4iy Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2306281
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.074.000
Grundværdi: 1.688.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.659.200
Grundlag for grundskyld: 1.350.400

Arealer**

Grundareal: 1.240 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Carport: 22 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: 13.01.1967 - Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
- Nr. 2: 26.07.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 17.03.1971 - Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan 5.B.02 - Boligområde i Smidstrup

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Vaskemaskine (Bosch), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Bosch), Køle/fryseskab (Samsung), Luft til vand pumpe (Panasonic), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen er vejledende og uden ansvar.

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.

BBR-Ejermeddelelse:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 4.520 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
 Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.462	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	14.989	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 10.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr. 3.024.850
Rottebekæmpelse	kr.	145	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.	
Husforsikring	kr.	8.555		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.178		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.520 md. / 198.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.257 md. / 159.085 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bougne-Åsen 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593570
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 20.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.634.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 bolig-handel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokal-kendskab 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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.