

REAL



## Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup Strand

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>255</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>12</b>
Ejerudgift	<b>2.872</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>972</b>
Byggeår/ombygget	<b>1938/2017</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **3593318**

**RealMæglerne** Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / [www.realmæglerne.dk/3250](http://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: Smidstrup Strandvej 111, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 4.495.000

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

Dato: 07.04.2026



### 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 spisesstue 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

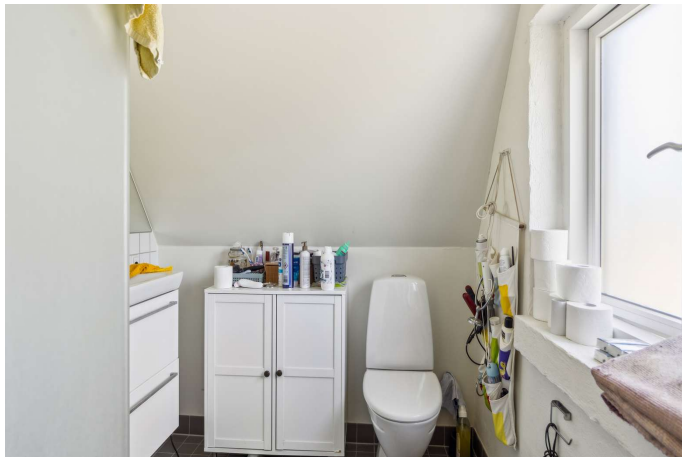
Dato: 07.04.2026



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

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

Dato: 07.04.2026



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

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

Dato: 07.04.2026





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

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

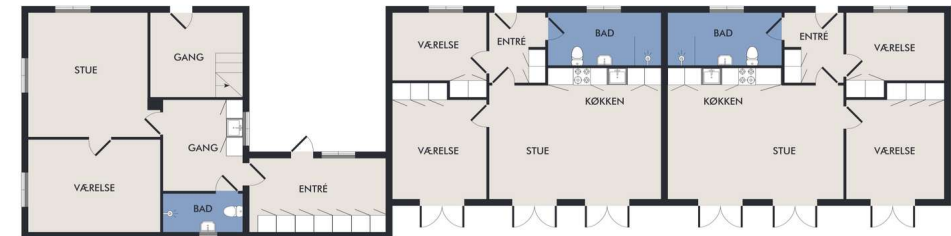
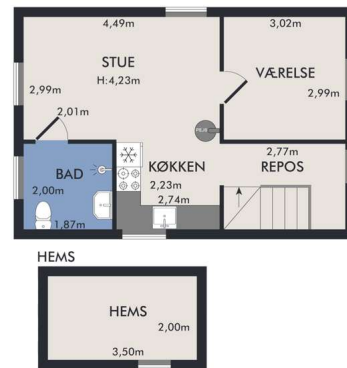
Dato: 07.04.2026



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

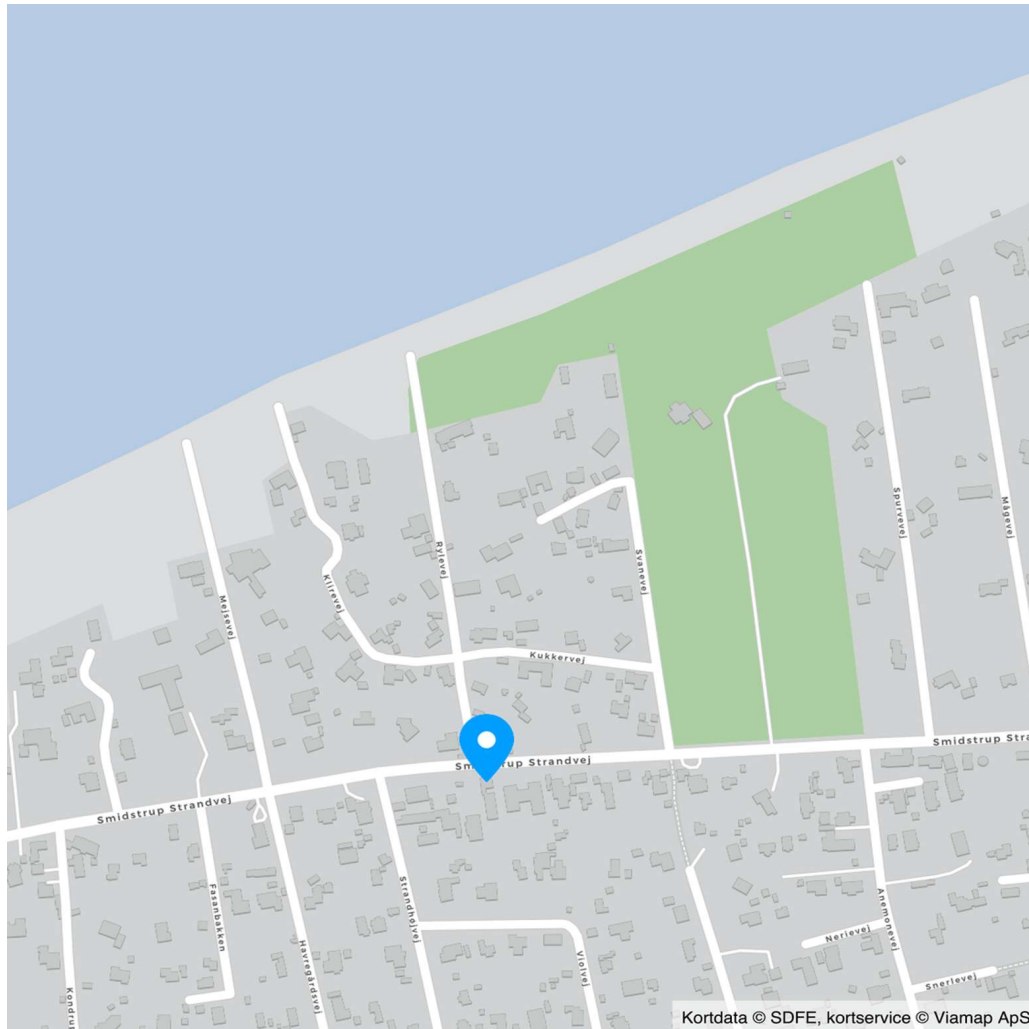
Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 07.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 972 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 255 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.12.1942 - Dok om byggelinier mv, Vedr 22AA

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer: Hovedhus: Beko - Vaskemaskine, Siemens - Kogeplade, Siemens - Ovn, Bosch - Opvaskemaskine, Bosch - Køleskab, Langa - Pillefyrhoved. Etage 2: Gram - Køleskab, Beko - Vaskemaskine, Atlas - Fryser, Gram - Ovn, Gram - Kogeplade, Langa - Pillefyr Opbev. rum: Beko - Fryser, Vaillant - Stor varmepumpeLejlighed 1: Elektro-lux - Tørretumpler, Samsung - Vaskemaskine, Bosch - Opvaskemaskine, Lejlighed 2: Bosch - Opvask, Miele - Vaskemaskine, Ukendt - Tørretumbler, Ukendt - Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



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

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

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.575	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	14.430	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	4.531.850
Rottebekæmpelse	kr.	151			
Grundejerlav	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	1.156			
Husforsikring	kr.	2.028			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.467			

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/nettoyldelse 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 24.578 md. / 294.935 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.723 md. / 236.679 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: 07.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.