

Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**141**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.347**	Grund m^2	**1.249**
Byggeår/ombygget	**1968/1978**		

Sagsnr. **3593581**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
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: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000
Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347
Dato: 08.11.2026



Rummeligt og helårsisoleret sommerhus med nyt tag!

Område:
I det hyggelige Smidstrup finder I en beliggenhed, hvor roen og nærheden til naturen går hånd i hånd. Her ligger boligen tilbagetrukket fra vejens støj og hverdagens travlhed, så man kan nyde de fredelige omgivelser. Havet og stranden indbyder til friske gåture, en dukkert eller en stille stund ved kysten. I gå-afstand finder man både indkøb og offentlig transport, mens Gilleleje by kan nås på ca. 5 minutter i bil – eller på en hyggelig cykeltur ad områdets mange cykelstier.

Ejendommen:
Et skønt og rummeligt sommerhus med hele 4 soveværelser, 2 badeværelser, bryggers og et dejligt stort fællesrum, der danner en naturlig ramme om hyggelige stunder med familie og venner. Her er der rig mulighed for at nyde de lange sommerdage og det gode udeliv på husets to skønne træterrasser, hvoraf den ene er overdækket. En stor, men overskuelig have omkranser huset og giver masser af plads til leg, afslapning og hyggelige sommerdage. Til ejendommen hører desuden en god, lang indkørsel med carport og integreret udhus samt et praktisk redskabsskur med plads til diverse haveredskaber.

Indretning:
Huset indeholder: Entre m. garderobeplads. Stor opholds/spisestue m. store glasfacader, pejs til de kolde stunder og udgang til begge terrasser. Åbent køkken m. god skabsplads og gulvvarme. Nyt badeværelse m. muret bruseniche og gulvvarme. Master bed-room m. godt lysindfald. Stort praktisk bryggers. 3 pæne soveværelser m. god plads. Nyt badeværelse m. bruseniche.

Generel Stand:
Et stort istandsat sommerhus m. bl.a. nyt tag, nye facader og 2 nye badeværelser. Her er plads til hele familien og nogle gode udendørs arealer!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026



Køkken



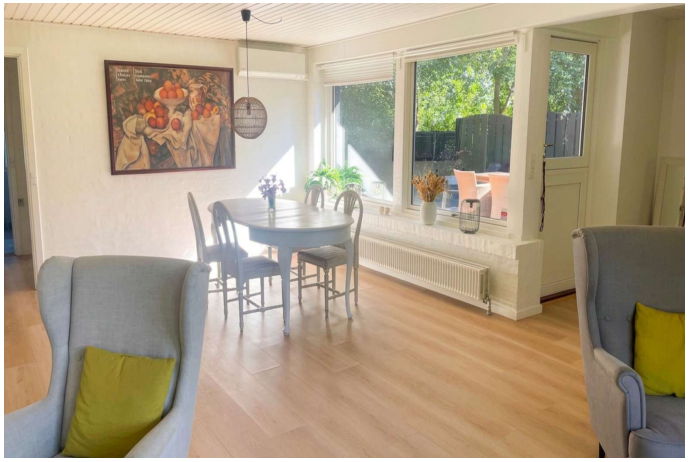
Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026



Overdækket terrasse



Facade



Have



Have



Stranden



Gilleleje Havn

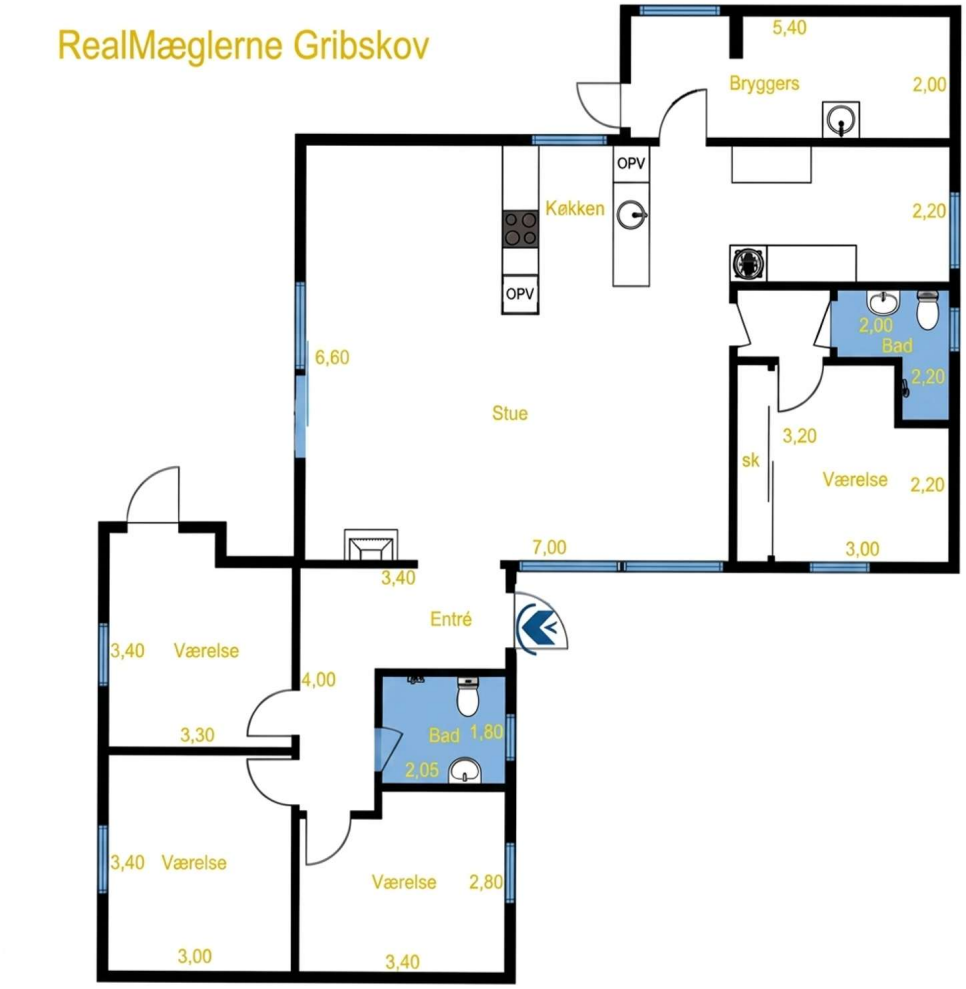
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

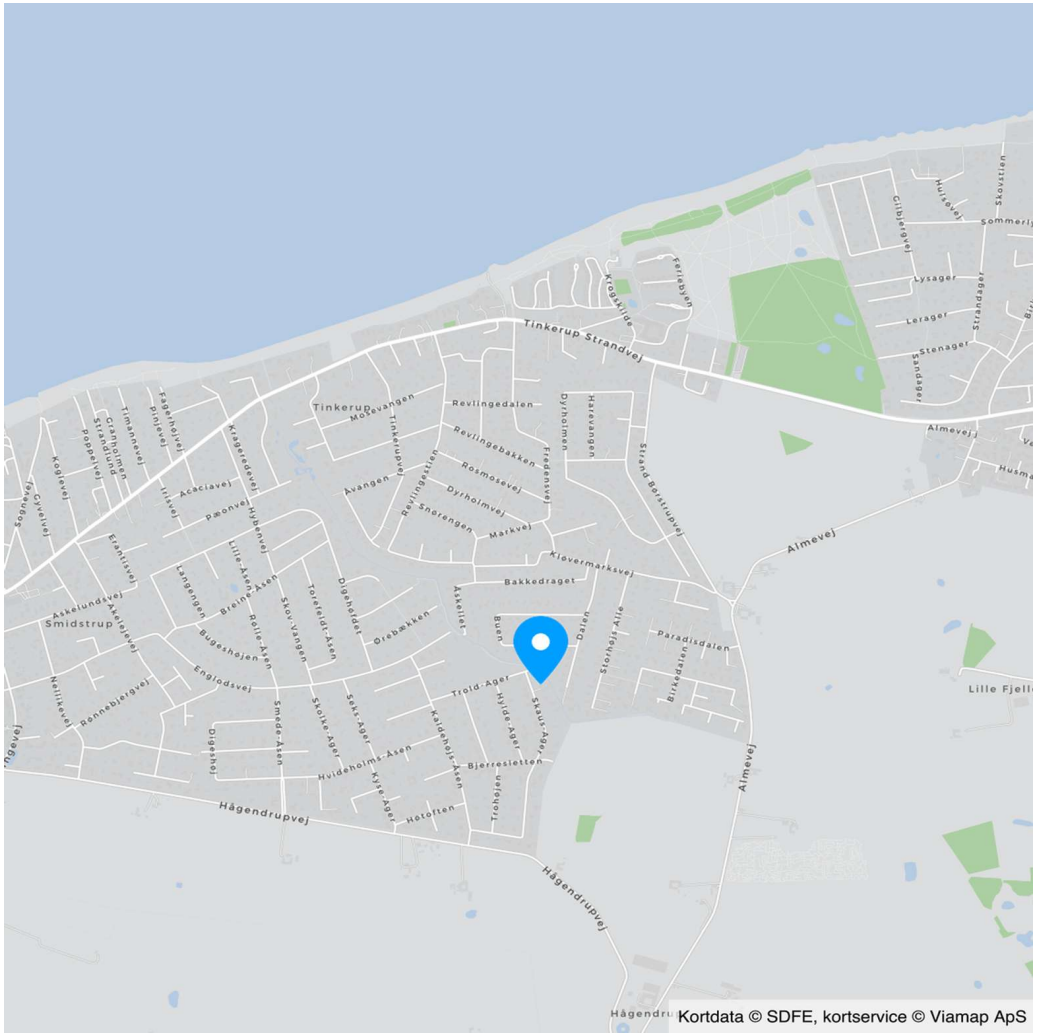
Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026



Plantegning



Kort

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	6bv Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.:	2306723
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.267.000
Grundværdi:	1.001.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.813.600
Grundlag for grundskyld:	800.800

Arealer**

Grundareal:	1.249 m²
Boligareal i alt:	141 m²
Øvrige arealer:	
Carport/udhus, anslået:	15 m²
Udhus, anslået:	13 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.

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Asko), Køle/fryseskab (Everglades), Luft til luft pumpe (Panasonic)

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.09.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 08.05.1963 - Dok om vandværk mv, Vedr 6G Rettelig lyst 09.05.1963
- Nr. 3: 18.01.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 4: 14.07.1970 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 09.05.1985 - Dok om helårsbeboelse mv

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr med 1200 liter overflade tank fra 2008
Supplerende varmekilde: Pejs

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:
Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen 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:
- Ca. 15 m2. carport ikke påført BBR
- Ca. 13 m2 udhus ikke påført 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 3593581
Ejerudgift/md.: kr. 2.347

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.249
Grundskyld	kr.	8.889
Renovation	kr.	4.020
Alm. Jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	136
Skorstensfejning	kr.	560
Grundejerforening	kr.	1.200
Husforsikring	kr.	4.104
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.165

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
I alt	kr.	3.014.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 17.116 md. / 205.388 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.693 md. / 164.319 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Skaus-Ager 36, Smidstrup, 3250 Gilleleje Kontantpris: kr. 2.995.000	Sagsnr.: 3593581 Ejerudgift/md.: kr. 2.347	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 1.500.000
Nr. 7: hovedstol kr. 430.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.050.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.