



REAL



## Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje

|            |                     |                      |              |
|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>122</b>   |
| Kontant    | <b>7.195.000</b>    | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>4.883</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.056</b> |
| Byggeår    | <b>2025</b>         |                      |              |

Sagsnr. **3593438**

**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: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026



### **Eksklusivt sommerhus blot 300 m. fra stranden.**

#### **OMRÅDET:**

Beliggende ved Smidstrup Strand på en af de skønne sommerhusveje ned mod vandet, som stadig har den gamle atmosfære. Her er blot ca. 300 m. til stranden. Indkøb og Gillelejes hyggelig by og Havn findes i bekvem afstand herfra.

#### **EJENDOMMEN:**

Fantastisk nybygget bjælkehus i den rigtige stil med hvide sprossede vinduer. Praktisk luft til vand varmpumpe anlæg med gulvvarme i hele huset. Omkring huset findes flot terrasse udført i tykke planker, der matcher huset perfekt. Nem naturgrund med nyt isoleret udhus i husets stil opdelt til opbevaring i den ene ende og mulighed for at lave ekstra sovepladser (ej bolig status) i den anden ende.

#### **INDRETNINGEN:**

Du bydes velkommen og overvældes af den store stue/alrum med loft til kip og flot lysindfald fra de mange vinduespartier og udgang til terrassen. Eksklusivt og smagfuldt køkken i den rette kombination af naturtræ, maledede flader og marmor. Her findes stor køkken-ø i marmor, som bliver det naturlige samlingspunkt for din familie og gæster. 2 flotte brusebadeværelser, der understreger husets flotte og moderne stil med store klinker på væg og gulv samt med badeværelsesudstyr i messing. Master bedroom med dejligt lys fra det store hjørnevindue. 2 rummelige soveværelse ligeledes med loft til kip. Entre med gulvklinker og skabsvæg med mulighed for at opsætte en vaskesøjle.

#### **GENEREL STAND:**

Fremstår i flot stand bygget i gode materialer med bl.a. brede egetræs plankegulv, matchende rusikke vindueskarme, flotte store klinker og fyldningsdøre. Lige til at tage i brug.

### 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



Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026

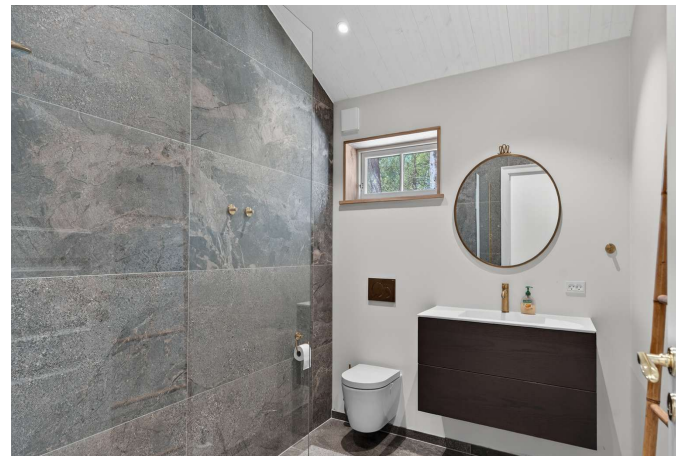
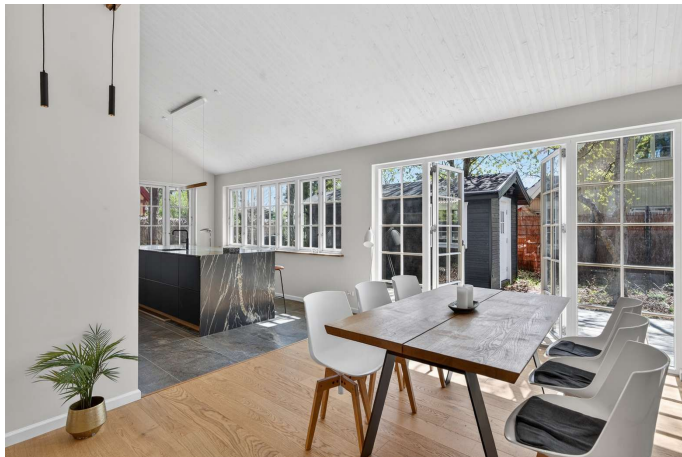




Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026





Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026



Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026



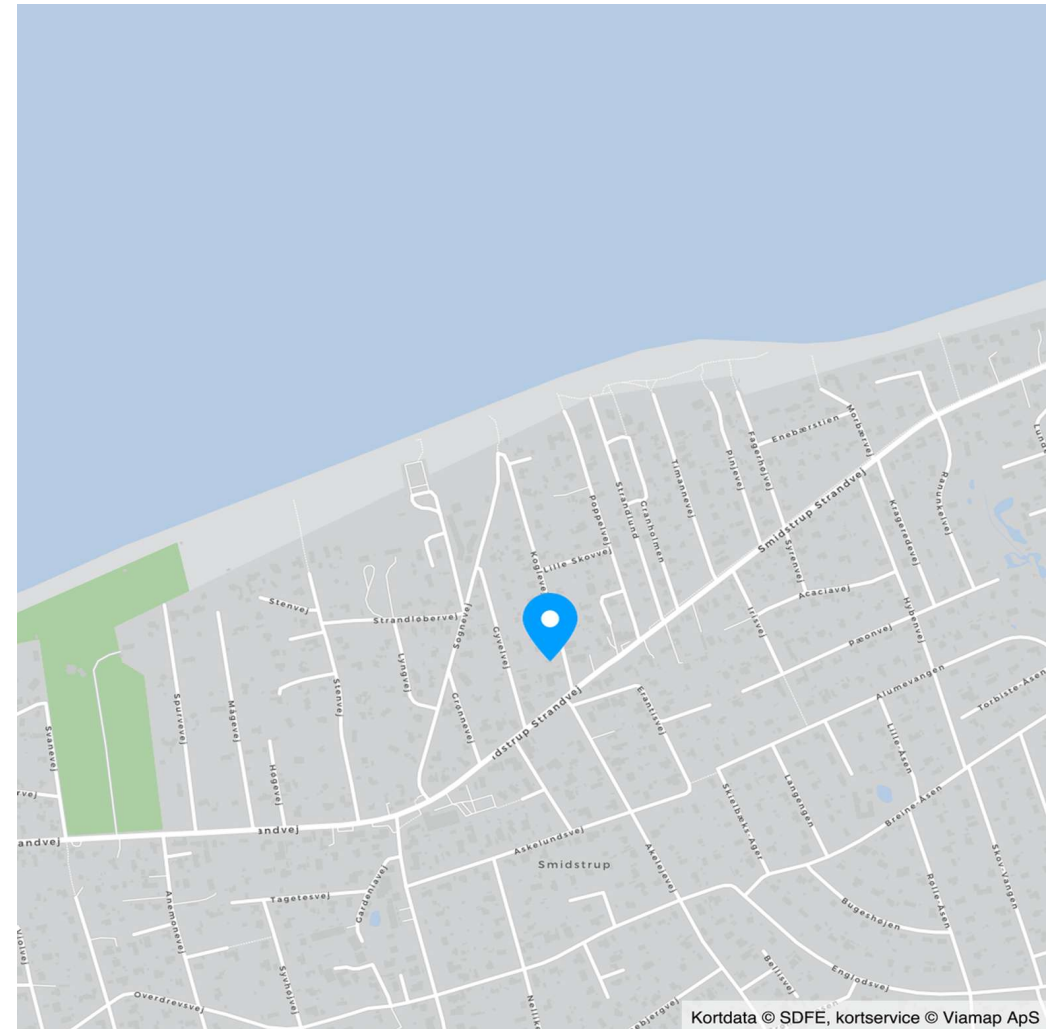
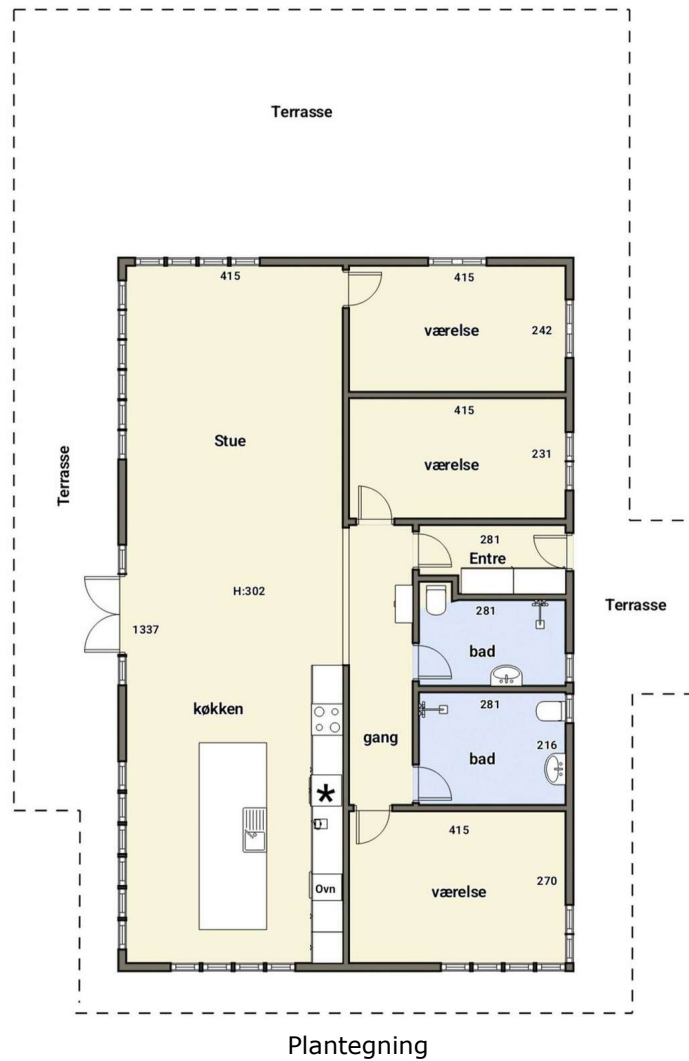
Udhus



Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 22pø Smidstrup By, Blistrup  
BFE-nr.: 2307538  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.195.000  
Grundværdi: 2.136.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.756.000  
Grundlag for grundskyld: 1.708.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.056 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 60 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 05.06.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 26.04.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 13.03.1948 - Dok om benyttelse

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Køleskab (ASKO), Indbygget kaffemaskine (ASKO), Emhætte (FALMEC), Ovn (ASKO), Kogeplade (ASKO), Vinkøleskab (WITT), Opvaskemaskine (ASKO)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Plantegning:**

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

**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.

**Oplysninger om ejendomsværdi, grundværdi, grundskyld og ejendomsværdiskat:**

Da ejendommens ejendomsværdi ikke er blevet vurderet af vurderingsstyrelsen er der i vedlagte salgsoptilling taget udgangspunkt i købesummen på kr. 7.195.000. Grundlaget for ejendomsværdiskatten er således 80% af kr. 7.195.000 = kr. 5.756.000. Ejendomsværdiskatten for 2026 udgør således 5,1 promille af kr. 5.756.000 = kr. 29.355. Vurderingsstyrelsen har fastsat en grundværdi på kr. 2.136.000 (jf. vedlagte). Grundlaget for grundskylden er således 80% af kr. 2.136.000 = 1.708.800. Grundskylden for 2026 udgør således 11,1 promille af kr. 1.708.800 = kr. 18.968. Disse oplysninger er ansået efter bedste evne og eventuelle afvigelser i forhold til dette er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Forsikringsstilbud foreligger: Nej ikke nt

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026

| Ejerudgift 1. år:               |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|---------------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat               | kr. | 29.356 | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 7.195.000 |
| Grundskyld                      | kr. | 18.968 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 45.050    |
| Renovation                      | kr. | 4.020  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                   | kr. | 14.000    |
| Gebyr for adm. af jordanvisning | kr. | 7      | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 7.254.050 |
| Rottebekæmpelse, anslået        | 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. |     |           |
| Grundejerforening, anslået      | kr. | 1.000  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Skorstensfejning, anslået       | kr. | 650    |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Husforsikring, anslået          | kr. | 4.500  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år          | kr. | 58.600 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

#### 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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.790 md. / 477.484 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.827 md. / 381.919 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: 01.06.2026

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: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 3593438  
Ejerudgift/md.: kr. 4.883

Dato: 25.06.2026

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. 2.800.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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