

REAL



Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	122
Kontant	7.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.883	Grund m ²	1.056
Byggeår	2025		

Sagsnr. **3593438**

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

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

Dato: 09.04.2026



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 varmepumpe 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 gulvklinter 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: 09.04.2026



Stue



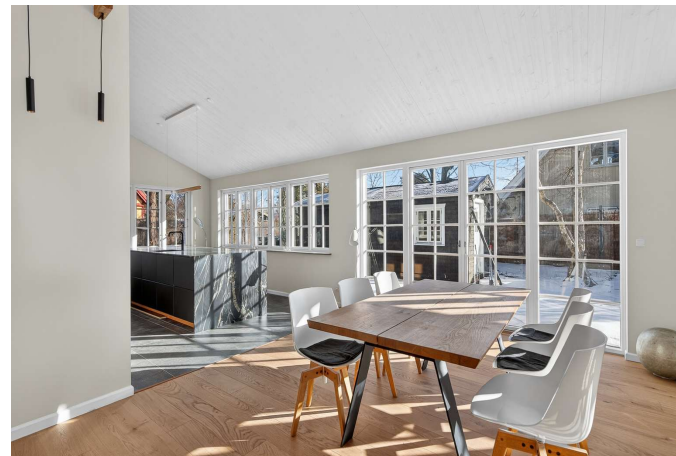
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

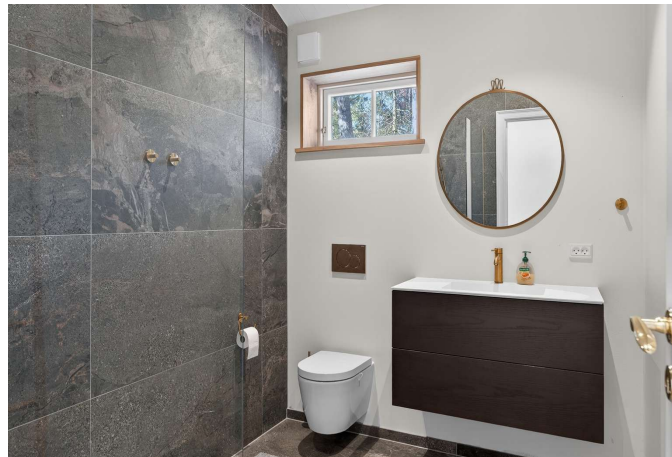
Adresse: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 7.195.000

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

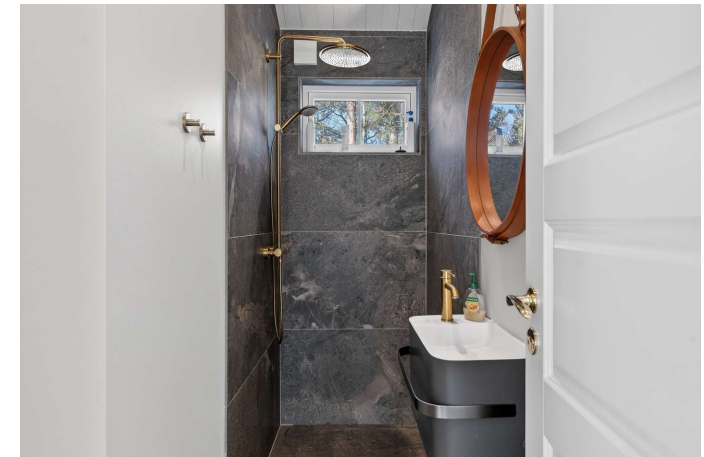
Dato: 09.04.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



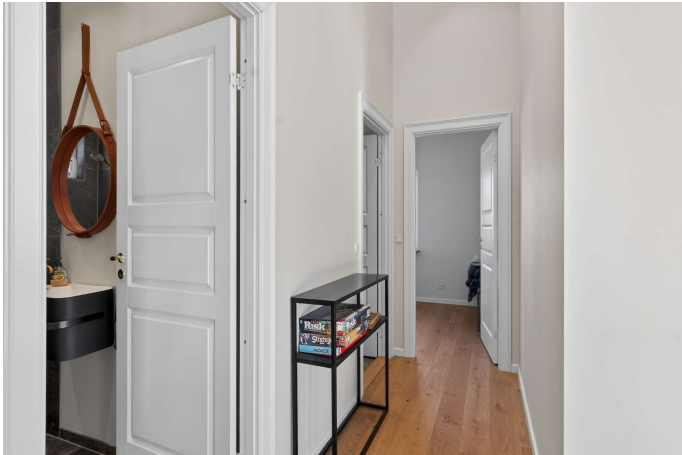
Værelse



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

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

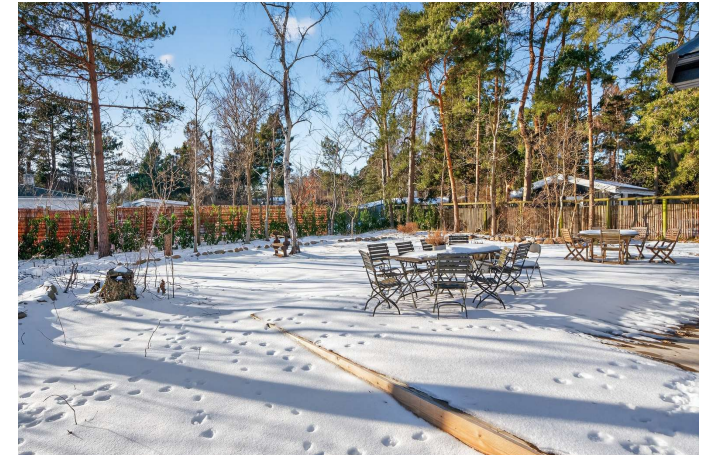
Dato: 09.04.2026



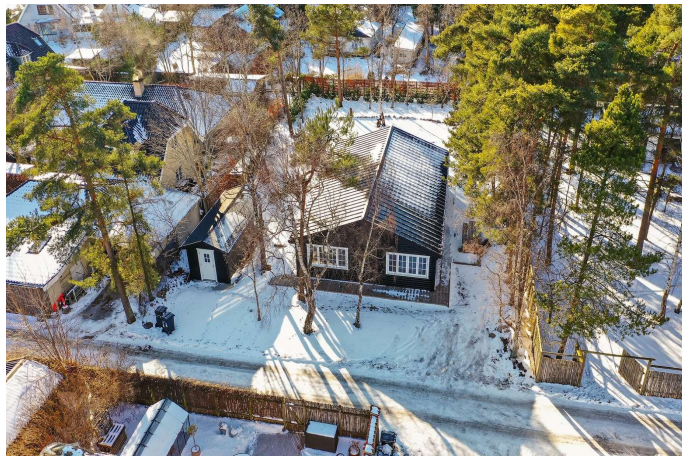
Gang



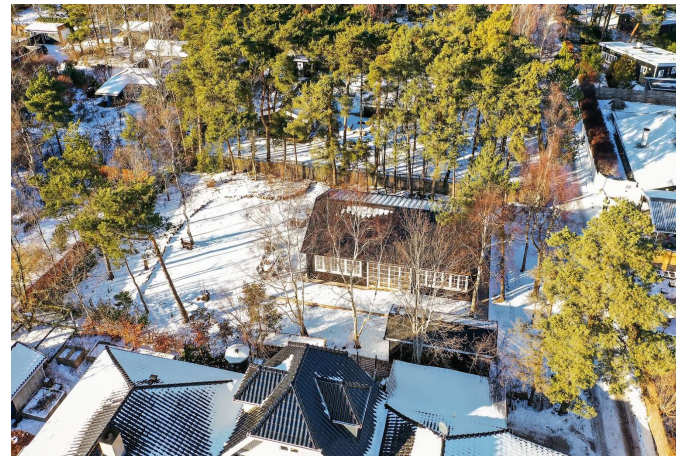
Entré



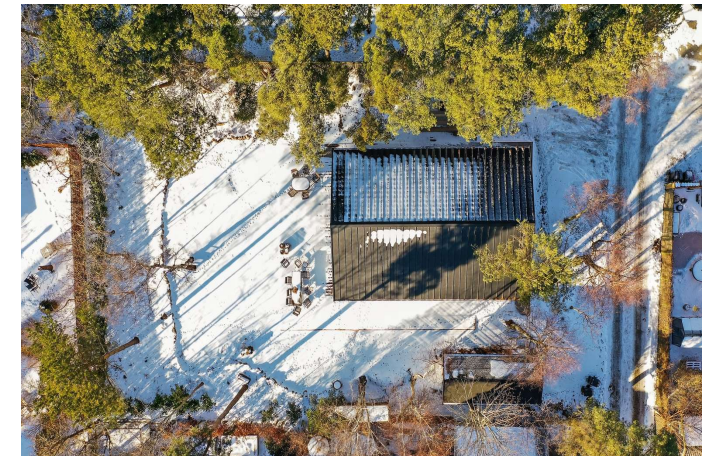
Have



Luftfoto



Luftfoto

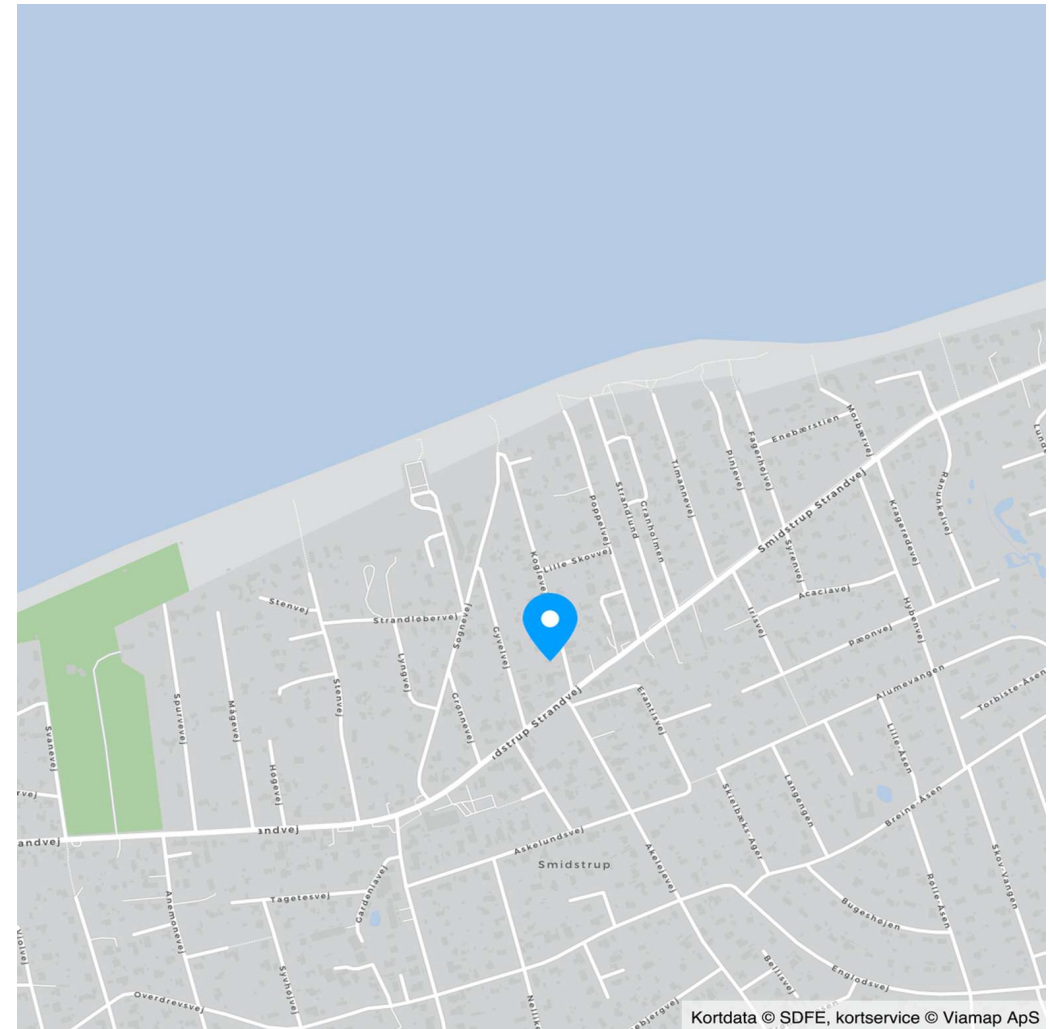
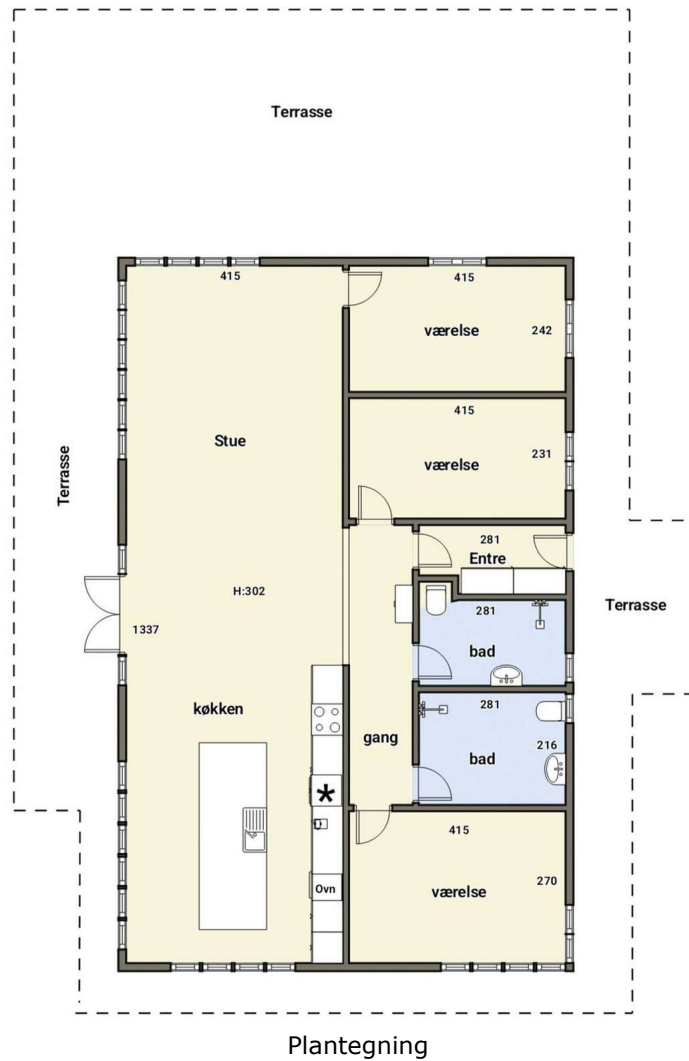


Luftfoto

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

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

Dato: 09.04.2026



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

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

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 22pø Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2307538
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
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 m²
- heraf vej 60 m²
Boligareal i alt: 122 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 18 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: 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: 09.04.2026

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:

Der henvises til side 5

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: 09.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
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 40.039 md. / 480.468 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.028 md. / 384.330 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: Koglevej 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 7.195.000

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

Dato: 09.04.2026

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:

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 anslået efter bedste evne og eventuelle afvigelser i forhold til dette er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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