

REAL



Englodsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	64
Kontant	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.404	Grund m ²	1.211
Byggeår/ombygget	1972/2026		

Sagsnr. **3593480**

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: Englodsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 26.06.2026



Nyistandsat sommerhus med dejlig beliggenhed!

Område:

Et fredeligt sommerhusområde med grønne omgivelser og omkring 10 minutters gang til Smidstrups brede sandstrand. Her kan du nyde roen, frisk havluft og skønne gå- og cykelture i naturen. Samtidig har du cykel/gåsti til Gillelejes hyggelige havn, caféer og butikker, hvilket giver den perfekte kombination af afslapning og liv. Et ideelt sted for både familier og par, der drømmer om et sommerhus tæt på strand, natur og oplevelser.

Ejendommen:

Et nyistandsat sommerhus hvor der virkelig er taget højde for god kvalitet. Her har man en stor og hyggelig have væk fra vejstøj og med sol det meste af dagen, samt en stor træ terrasse til de lange sommerdage.

Indretning:

3 gode soveværelser. Pænt badeværelse. Stilrent køkken. Dejlig ophold/spi-
sestue

General stand:

Stilfuldt istandsat sommerhus, Totalt klar til 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: Tina Kyhl



Adresse: Engldsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

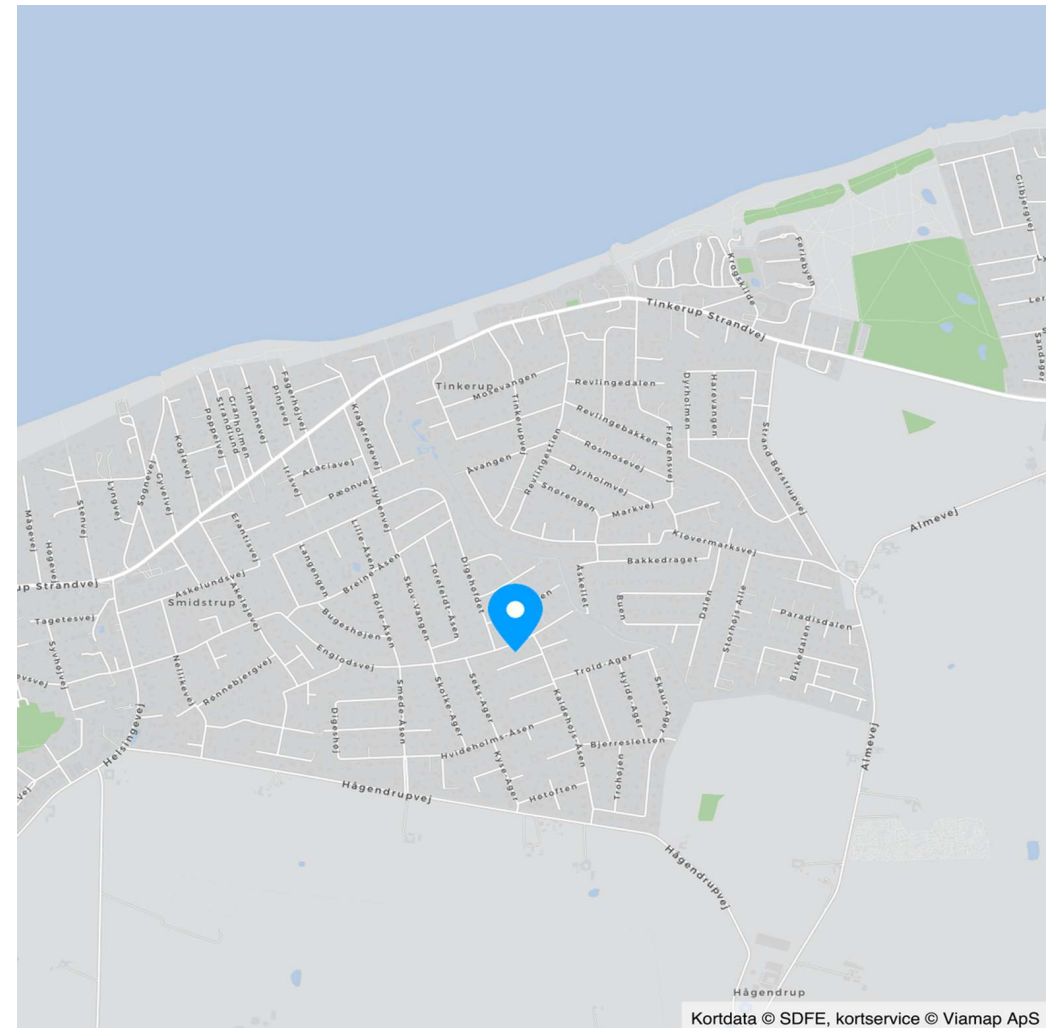
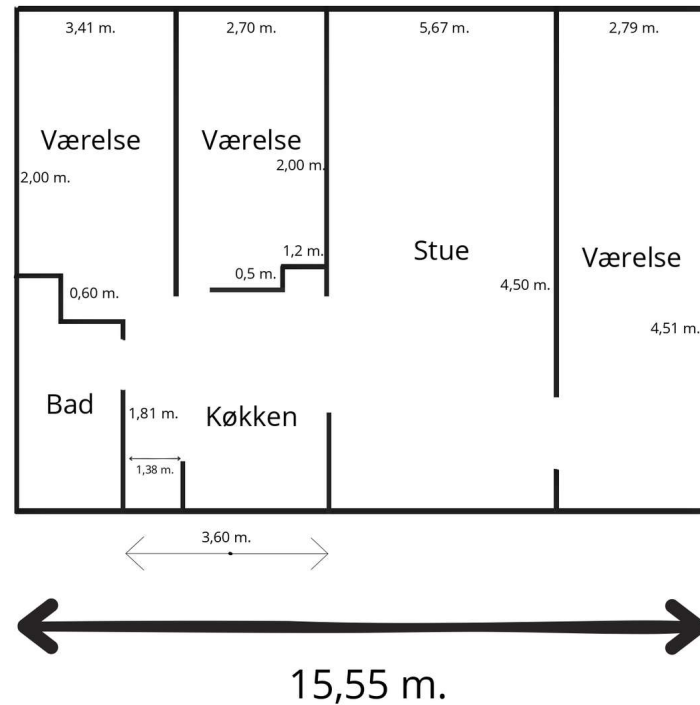
Dato: 26.06.2026



Adresse: Engdalsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 26.06.2026





Adresse: Englodsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 6ei Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2306789
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1972/2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.625.000
Grundværdi: 1.401.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.300.000
Grundlag for grundskyld: 1.120.800

Arealer**

Grundareal: 1.211 m²
Boligareal i alt: 64 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 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: 08.09.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2ES
- Nr. 2: 08.09.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 7KO
- Nr. 3: 06.09.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 06.09.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7KO
- Nr. 5: 27.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 03.04.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 7KB
- Nr. 7: 18.06.1971 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

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

Tilbehør:

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Englodsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Englodsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 26.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.630	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	12.441	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Alm. Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.720.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	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.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	650			
Grundejerforening	kr.	1.000			
Husforsikring, anslået	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.848			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.958 md. / 179.491 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.963 md. / 143.552 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: Englodsvej 70, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593480
Ejerudgift/md.: kr. 2.404

Dato: 26.06.2026

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. 8: hovedstol kr. 948.000
Nr. 9: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen af 1965
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen 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: Uoplyst pt.

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.

Brændeovn alder:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Overtagelse

Ejendommen er til overtagelse medio juli 2026.

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