

REAL



Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	86
Kontant	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.682	Grund m ²	1.201
Byggeår/ombygget	1962/1978		

Sagsnr. **3593448**

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: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026



Charme, plads og sol – her er bare hyggeligt!

OMRÅDET:

Beliggende i et hyggeligt sommerhusområde i Smidstrup – fredeligt placeret væk fra vejestøj. Her er der kun ca. 950 m. til stranden og ca. 500 meter til indkøb. Området byder desuden på et væld af skønne gå- og cykelstier, som blandt andet fører hele vejen til Gilleleje. En skøn beliggenhed, der indbyder til afslapning og ferie.

EJENDOMMEN:

Velholdt og indbydende sommerhus på 86 m² med en skøn rumførmelse, smukke trægulve i det meste af huset. Boligen ligger på en frodig og privat grund med flere hyggelige kroge, der indbyder til afslapning og udeliv.

Den store sydvendte, overdækkede terrasse giver et dejligt kig over haven og skaber de perfekte rammer for lange sommerdage. På den vestvendte terrasse kan aftenso- len nydes i rolige omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en garage på 23 m² med adgang fra terrassen samt et charmerende udhus med vinduesparti (ikke registreret på BBR).

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Lys entre. Stilrent og velholdt badeværelse med bruseniche. Meget stor stue som er opdelt i både en hyggelig spiseafdeling med glasparti og adgang til vestvendt terrasse samt en opholdsafdeling med god plads til sofaer mv. Stort og åbent køkken med god skabsplads og udsigt til forhaven. Adgang til stor overdækket sydvendt terrasse fra stuen. Nydeligt soveværelse med udsigt til haven. Master bedroom med god skabsplads.

GENEREL STAND:

Pænt og velholdt med en dejlig beliggenhed

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: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

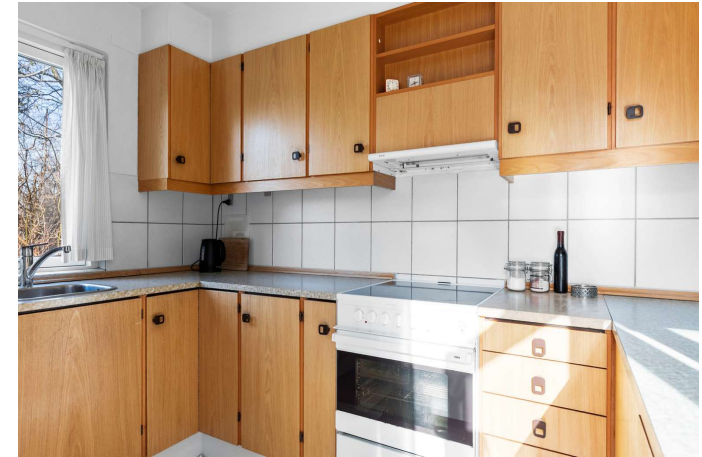
Dato: 11.05.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026



Stue



Facade



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Overdækket terrasse

Adresse: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026



Terrasse



Overdækket terrasse



Facade havesiden



Facade havesiden



Facade

Adresse: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.695.000

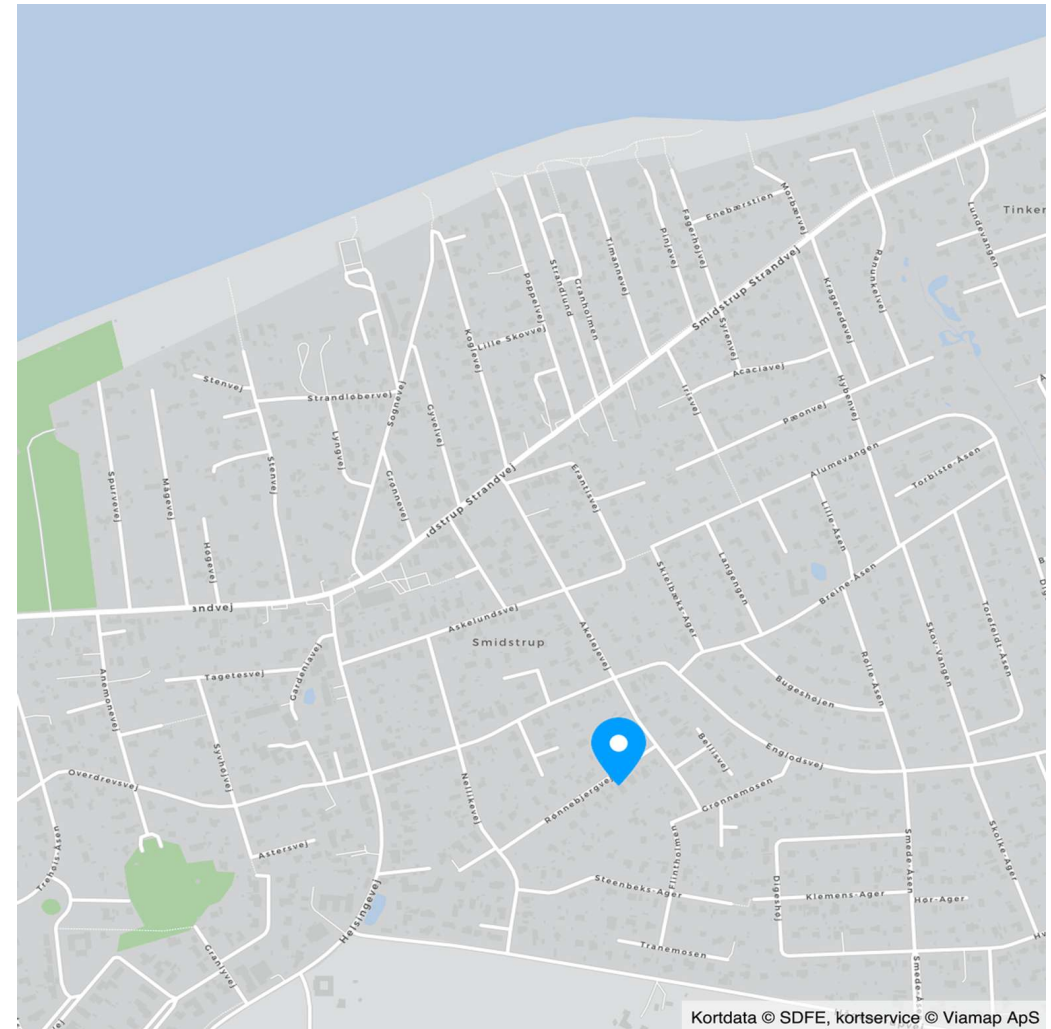
Sagsnr.: 3593448
 Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 5ax Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2306347
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1962/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.500.000
Grundværdi: 1.562.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.000.000
Grundlag for grundskyld: 1.249.600

Arealer**

Grundareal: 1.201 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Øvrige arealer:
Garage: 23 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: 27.03.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv vandværk mv

Planer

Kommuneplan 5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje
Plan - Søgning efter lokalplan - 02.03.2026

Tilbehør:

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

, Komfur (VOSS, Keramisk komfur), Emhætte (Brandt), Køle/fryseskab (Whirlpool), Vaskemaskine (Gram), Luft til luft varmepumpe (Daikin)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Ejendommen sælges delvist møbleret.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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:

- Udhus på ejendommen er ikke reg. på BBR
- BBR oplyser at tag materiale er tagpap. Dette er forkert

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.

Forsikringsstilbud foreligger

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.200	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	13.871	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.568	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	2.719.801
Rottebekæmpelse	kr.	116			
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	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.		
Husforsikring	kr.	3.424			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.186			

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: Rønnebjergvej 7, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593448
Ejerudgift/md.: kr. 2.682

Dato: 11.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 658.000
Nr. 4: hovedstol kr. 540.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.