



REAL

Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	113
Kontant	3.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.904	Grund m ²	1.351
Byggeår/ombygget	1922/1972	Energimærke	A2010

Sagsnr. **3593497**

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: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026



Indflytningsklar og smagfuldt renoveret villa – blot 350 meter fra kysten!

Område:

Tæt på havets brus og det varme strandsand finder du denne gennem renoverede villa, som kombinerer komfort med en attraktiv beliggenhed. Her bor du i et område med gode stisystemer til både indkøb, skoler, of-fentlig transport og skønne naturruter – og samtidig har du kun kort afstand til Gilleleje centrum. Med blot ca. 350 meter til vandet får du en ægte kystnær beliggenhed, hvor du kan nyde havet året rundt. Området er kendt for sit aktive og levende miljø hele året, hvilket gør det til et attraktivt sted at bo – både til hverdag og fritid.

Ejendommen:

En yderst velholdt og indbydende villa på 113 m² bolig, suppleret af en skøn udestue og et dejligt opholdsrum, der skaber en lys og rummelig atmosfære i hjemmet. Her kan solen nydes hele dagen – enten på den syd-vendte fliseterrasse eller i den hyggelige have, som byder på både smuk beplantning med buske, træer og blomster samt et praktisk redskabsskur/hobbyrum. Ejendommen fuldendes af en stor indkørsel med en dobbelt carport, der giver god plads til både hverdagens og gæsternes biler.

Indretning:

Huset indeholder: Lys opholdstue & spisestue. Stort køkken m. god skabs-plads. Badeværelse m. klinkegulv og bruseniche. Lille bryggers. Kæmpe udestue m. panorama ud over haven. Stort disp. rum.
1. sal: Stilren opholdstue med loft til kip og 4 store ovenlysvinduer. Lille værelse/kontor. Master bedroom med rigtig god plads. Pænt badeværelse m. muret bruseniche.

General Stand:

En indflytningsklar villa i særklasse, hvor minimal vedligeholdelse giver dig mere tid til at nyde hjemmet!

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: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026



Stue



Spiseplads



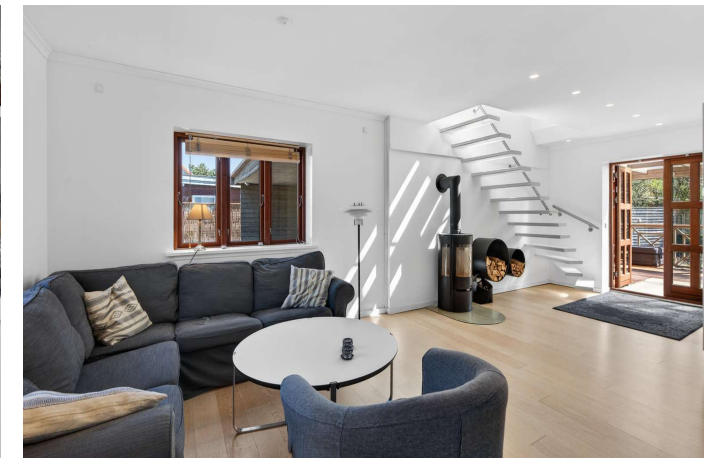
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Bryggers



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

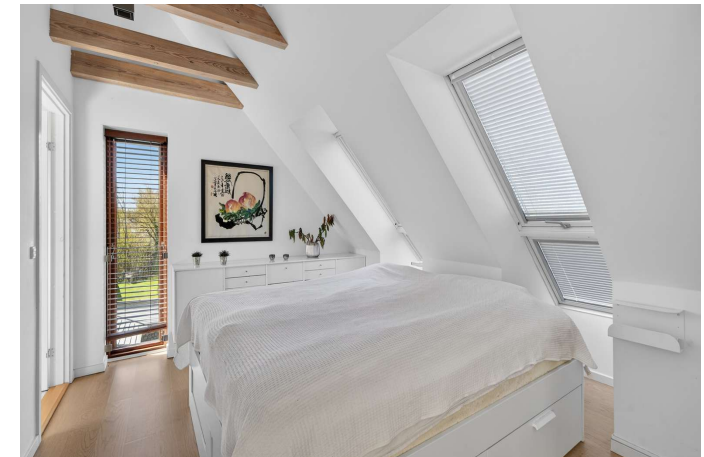
Dato: 06.05.2026



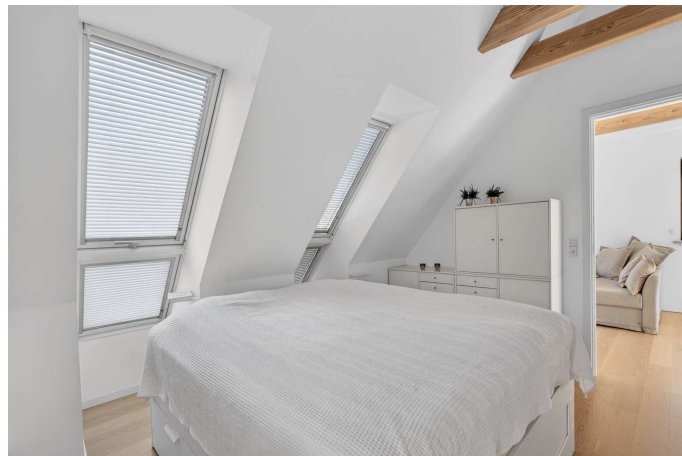
Opholdsstue



Værelse



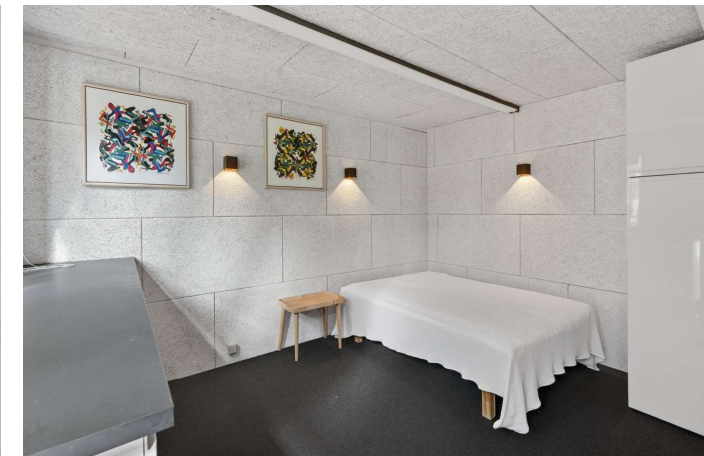
Værelse



Værelse



Badeværelse



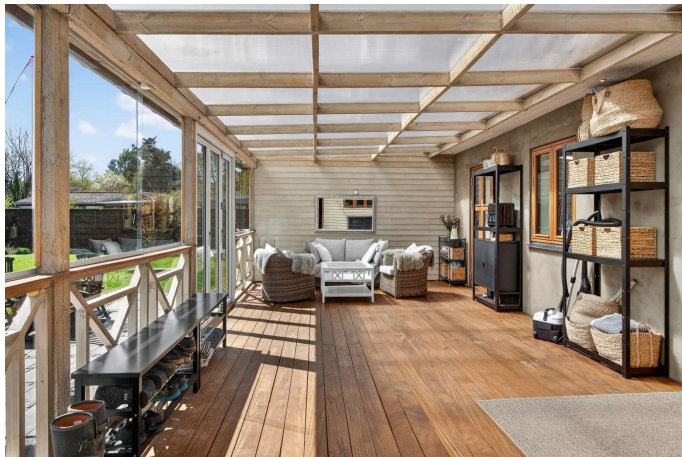
Disp. rum



Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026



Udestue



Udestue



Facade



Terrasse



Have



Facade



Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

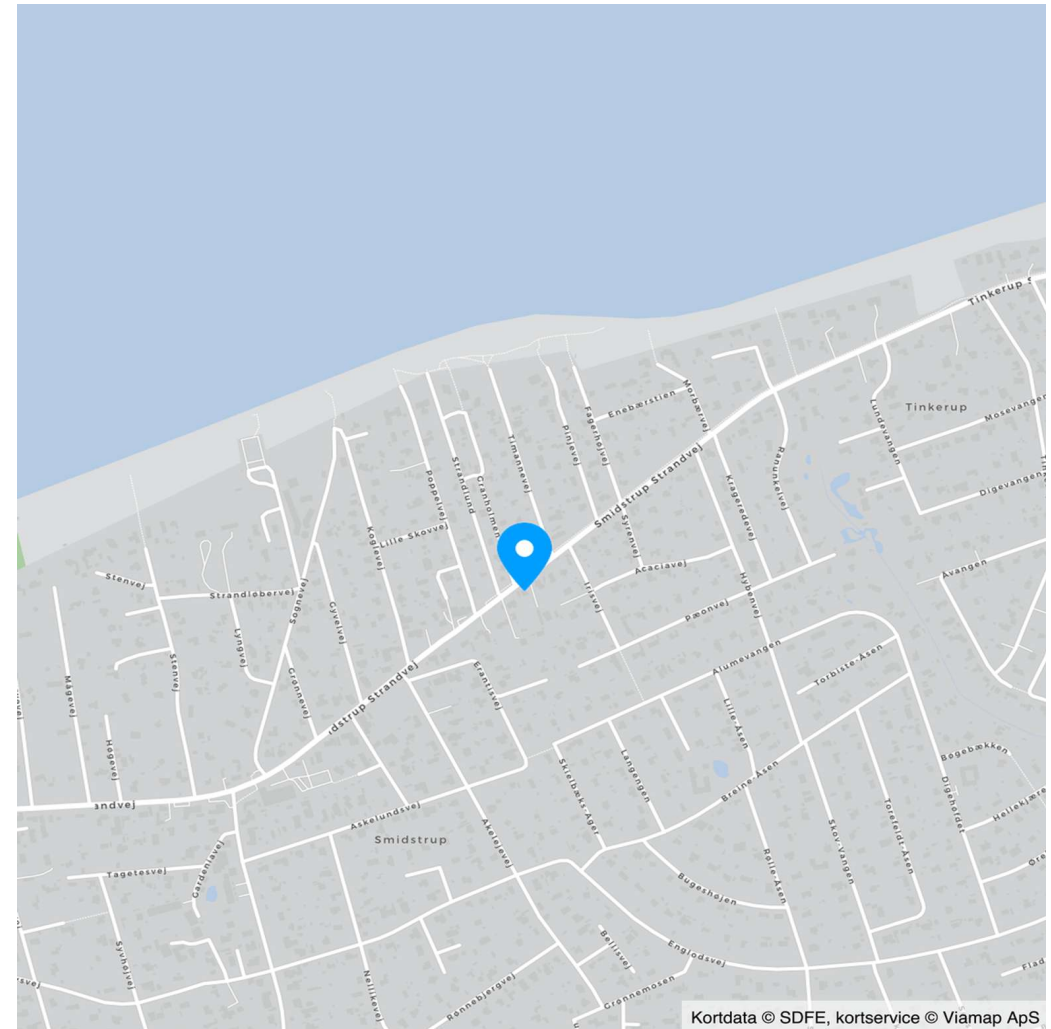
Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 22cz Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2307223
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1922/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.792.000
Grundværdi: 1.857.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.433.600
Grundlag for grundskyld: 1.485.600

Arealer**

Grundareal: 1.351 m²
- heraf vej 200 m²
Boligareal i alt: 113 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 37 m²
Carport: 39 m²
Udhus: 10 m²
Udhus: 5 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: 17.12.1942 - Dok om byggelinier mv, Vedr 22AA
- Nr. 2: 20.02.1946 - Retsanm Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 14.08.1956 - Dok om færdselsret mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Kogeplade (Blomberg), Emhætte (Blomberg), Ovn (Blomberg), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Bosch), Luft til vand varmepumpe (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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:

- BBR oplyser 2 værelser, men ejendommen har 3 værelser
- BRR oplyser taget er med asbest, men taget er uden asbest

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 den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.311	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	16.490	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.326.650
Rottebekæmpelse	kr.	114			
Skorstensfejning	kr.	664	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.		
Husforsikring	kr.	6.241			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.848			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.526 md. / 174.306 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: 30.04.2026

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: Smidstrup Strandvej 31, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593497
Ejerudgift/md.: kr. 2.904

Dato: 06.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.035.000
Nr. 5: hovedstol kr. 701.000

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.