

REAL



## Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>3.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.269</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.200</b>
Byggeår/ombygget	<b>1955/1981</b>		

Sagsnr. **3593403**

**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: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026



### Stort og istandsat sommerhus med 650 m. til stranden!

#### OMRÅDET:

I det charmerende Smidstrup, kun en kort gåtur fra havet og med nem adgang til indkøbsmuligheder, finder du dette dejlige nyere istandsatte sommerhus, der med sin alsidige indretning opfylder alle behov for en familie - uanset årstid. Her mødes sommerens ro og vinterens hygge i et samlet mix af sommer- og helårsbeboere som giver en god atmosfære i lokalområdet året rundt. Nærmeste badestrand indenfor 650 m. og indkøbsmuligheder indenfor 950 m.

#### EJENDOMMEN:

Stor og velholdt have som byder på et væld af buske og træer, samt skaber nogle helt fantastiske hyggekrege, hvor man kan slappe af i ro og mag. Loungeområdet under halvtaget og den store, solrige terrasse, der kan tilgås fra flere rum, indbyder til både afslapning og sociale stunder. Udhuset har 2 sektioner: Opbevaring og værksted samt et disponibelt rum - begge udstyret m. el og varme, så det kan bruges året rundt.

#### INDRETNINGEN:

Indenfor findes der er et lyst og stort køkken/alrum m. brændeovn og plads nok til at have køkken, spiseplads og sofahygge samtidig. Fra køkkenet er der udgang til en fin lille morgenterrasse, hvor det er muligt at nyde morgensolen med en kop kaffe. Badeværelset er moderne udført i flotte mørke klinker på gulvet, gulvvarme og lyse klinker op ad væggen ved badet. Huset byder på hele fire værelser; tre mindre værelser med plads til både dobbeltseng og til kontor/arbejdsplads skulle der være behov for det, samt et stort soveværelse med egen dobbeltdør ud til terrassen og god skabsplads.

#### GENEREL STAND:

Et pænt og velholdt sommerhus med utrolig mange hyggekrege og en beliggenhed som ikke fås meget bedre til prisen!

#### 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: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



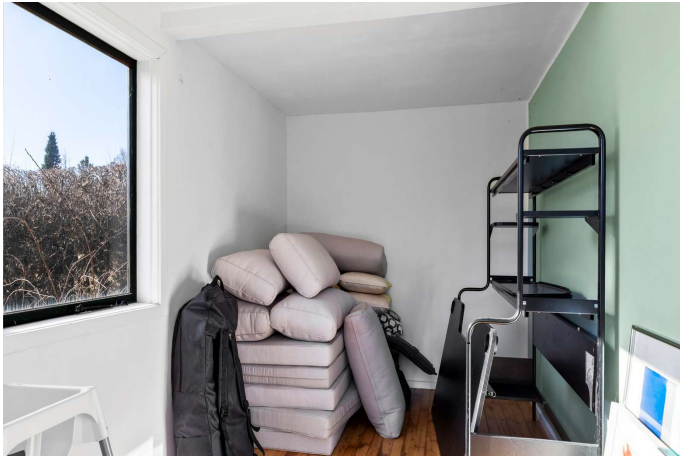
Badeværelse



Adresse: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026



Udhus



Udsigt



Facade



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Adresse: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026



Facade



Facade



Facade



Terrasse



Facade

Adresse: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
 Kontantpris: kr. 3.295.000

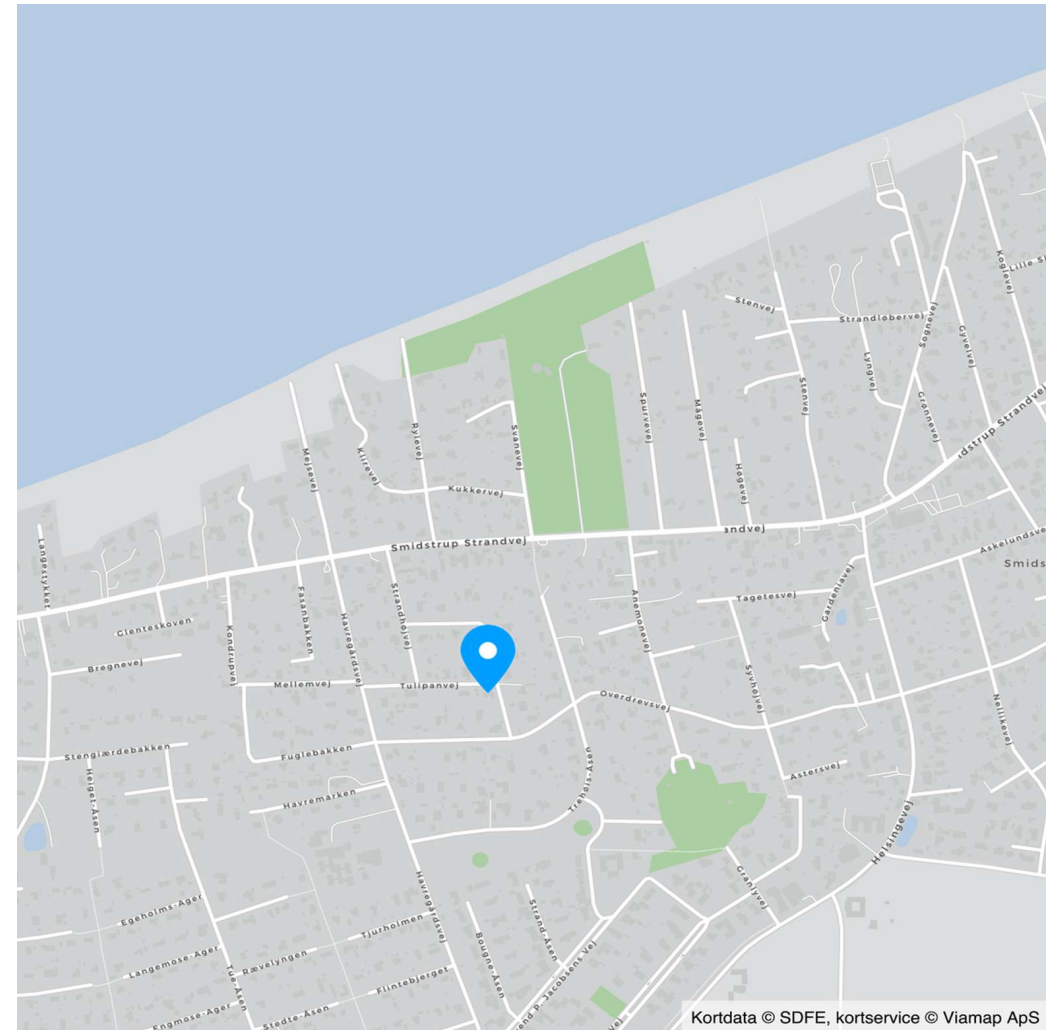
Sagsnr.: 3593403  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kort

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Gribskov  
Matr.nr.: 7cl Smidstrup By, Blistrup  
BFE-nr.: 2306899  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1955/1981

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.682.000  
Grundværdi: 1.691.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.145.600  
Grundlag for grundskyld: 1.352.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.200 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 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: 25.05.1948 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 2: 06.06.1957 - Dok om grundejerforening mv Rette tgl.dato er 06.06.1951  
- Nr. 4: 14.05.2024 - Deklaration om medlemspligt af Grundejerforeningen Strandhøj, Smidstrup Strand

**Planer**

Kommuneplan 5.S.01 - Sommerhusområder ved Smidstrup, Udsholt og Rågeleje  
Plan - Kommuneplan 2021-33.pdf  
Plan - Søgning efter lokalplan - 25.09.2025.pdf

Tilbehør:

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

BLOMBERG ovn, BAUKNECHT opvaskemaskine, emhætte, kogeplade, GRAM køleskab og vaskemaskine.PANASONIC varmepumpe og MORSØ brændeovn.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.943	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	15.016	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.324.650
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Grundejerforening	kr.	1.500	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.		
Skorstensfejning	kr.	428			
Husforsikring	kr.	7.182			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.228			

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 18.286 md. / 219.437 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.626 md. / 175.507 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Tulipanvej 12, Smidstrup, 3250 Gilleleje  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 3593403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 27.04.2026

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 i salgsoptillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagedesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

BBR-ejermeddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet der er følgende afvigelser:

- Der findes 5 værelser/opholdsrum i alt (af BBR fremgår 4).
- Overdækket terrasse på ca. 10 kvm. for enden af huset ved stuen fremgår ikke af BBR.

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.

# 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.