

REAL



Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	87
Kontantpris	3.198.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.151	Grund m2	1.240
Byggeår/ombygget	1965/1978		

Sagsnr. **3593282**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 15.07.2025



Beskrivelse:

En unik bolig!

OMRÅDET:

Beliggende i hyggeligt og roligt sommerhus kvarter i Smidstrup. Her er ca. 800 m. til indkøb og 5,5-6,0 km. til Gilleleje Centrum og den hyggelige Havn. Vandet ved Smidstrup Strand finder du lidt over 1,0 km. væk.

EJENDOMMEN:

Omfattende ombygget og istandsat sommerhus oprindeligt fra 1965/1978 beliggende på en dejlig have/grund, som er opdelt til et hygge området omkring huset med en over 110 kvm. stor træterrasse på 3 af husets sider samt et stort fuldstændigt ugeneret græs område - perfekt til leg og bold-spil. På den store træterrasse finder du altid en plads med sol og du løber ikke tør for plads når du først har fået dine havemøbler og din grill på plads. Her finder du også et rummeligt udhus med en overdækning, der kan fungere som overdækket terrasse på de varme sommerdage eller blot en overdækning til din cykel når det regner. Flot og hyggeligt "gæstehus" (udhus) i samme stil som huset.

INDRETNINGEN:

Dejlig bred entre/gang med indbygget lys i loftet. Praktisk garderoberum med vaskemaskine. Flot nyt badeværelse med store grå fliser, bruseniche og væghængt toilet. Nyt moderne lysegråt KVIK køkken med spisepladser, massive træbordplader og i åben forbindelse med opholdsstuen. Hyggelig opholdsstue med loft til kip, dejligt lys fra de store vinduespartier og udgang til den store træterrasse omkring huset. Rummeligt forældresoveværelse med udgang til haven. 2 gode og regulære soveværelser. Ekstra toilet med sorte fliser på gulvet. Boligen prydes af pæne fyldningsdøre, brede gulvbrædder og høje paneler.

GENEREL STAND:

Smagfuldt istandsat med en stor detaljerighed som du sjældent ser andre steder. Total istandsat over alt, for den kræsne køber, i en grad - så skridtet videre er at få bygget et nyt hus!!!

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: Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

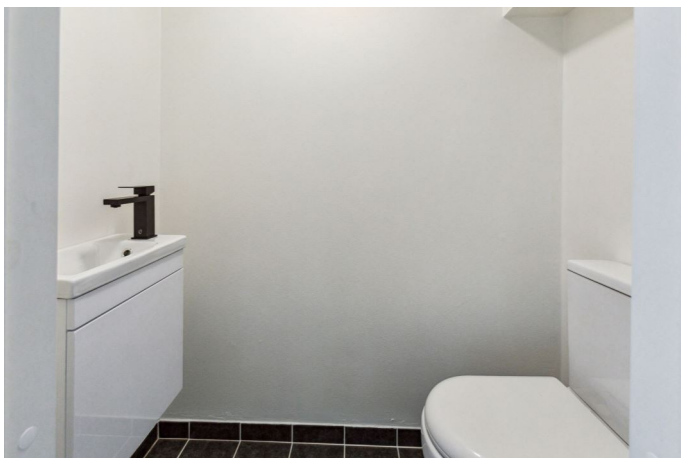
Dato: 15.07.2025



Adresse: Nellikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

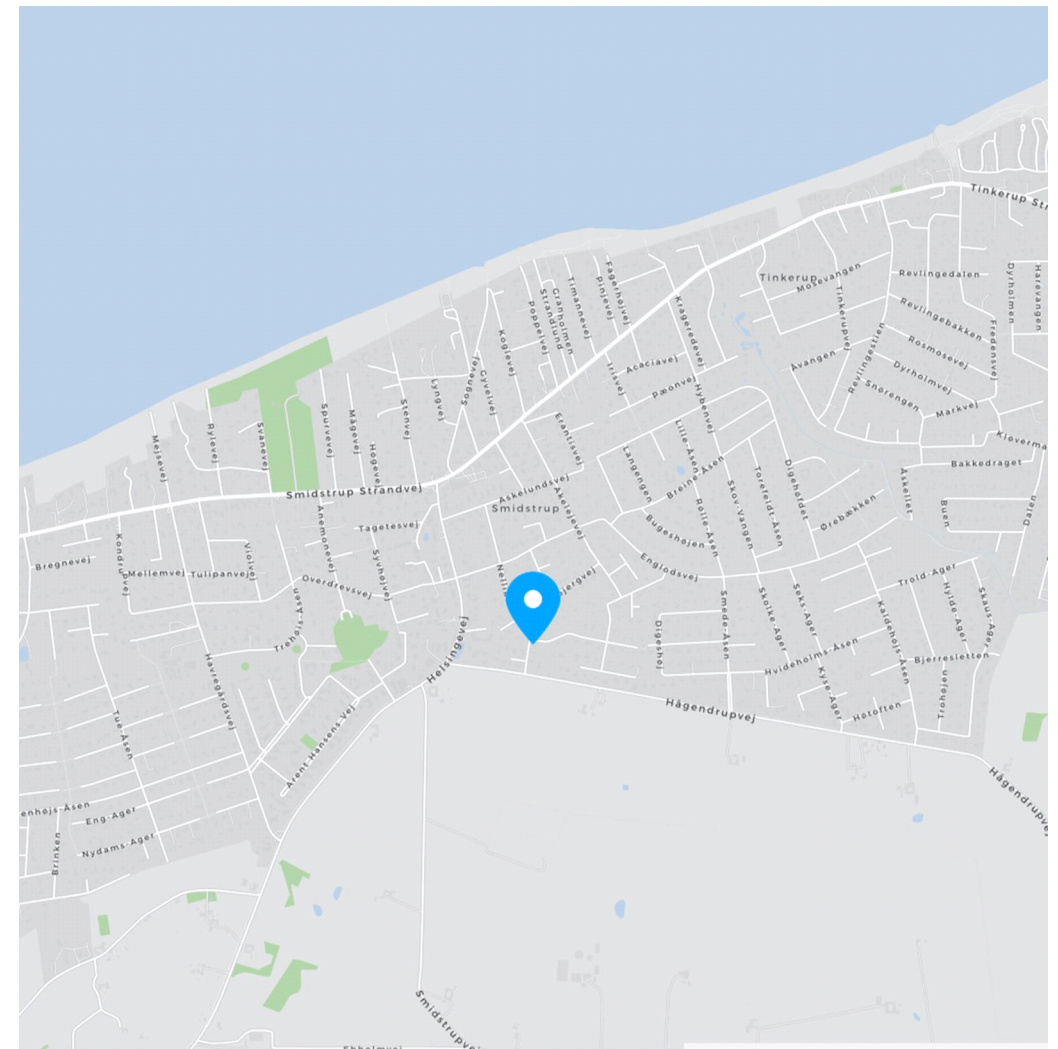
Dato: 15.07.2025



Adresse: Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 15.07.2025



Adresse: Nellikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 15.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	5 bl Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.:	2306362
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapporten
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1965/1978

Arealer

Grundareal udgør:	1.240 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	87 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Udhus/overdækning	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Grundejerforening:

Ud fra søgning findes der en grundejerforening "Rønnebjerg". Denne er i følge sælger ikke aktiv.

Kommuneplan:

Gribskovs Kommunalplan 2021-33. Findes på gribskov.dk -> Om kommunen -> Byudvikling og planlægning -> Kommune- og lokalplanlægning.

Lokalplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1952 lbnr. 2595-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2ES Filnavn: 16_A_77
Nr. 2 lyst d. 27.03.1961 lbnr. 1925-16-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv vandværk mv Filnavn: 16_B_61

Tilbehør:

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

SIEMENS emhætte, ZANISSI keramisk kogeplade, ZANUSSI indbygningsovn, ZANUSSI køle/fryseskab, ZANUSSI opvaskemaskine og LG vaskemaskine.
PARASONIC varmepumpe.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja __X__ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 15.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Sælger har valgt kun at have brandforsikring.

Forsikringstilbud foreligger: Ja, anslået kr. 2.631 pa. fra GF Forsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsopstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

BBR-ejermeddelelse:

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

- Hele huset har fået en facadebeklædning i træ (der står mursten i BBR).
- Huset har fået et metaltag (der står eternittag i BBR).
- Der findes 4 værelser/opholdsrum i alt (der står 3 værelser/opholdsrum i BBR).
- Gæstehuset har status som udhus.
- Udhus/overdækning på 18 kvm. har PVC-tag (der står tagpap i BBR).



Adresse: Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 15.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.728	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.198.000
Grundskyld	kr.	10.541	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631
Renovation	kr.	3.568	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	21.050
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.226.681
Rottebekæmpelse	kr.	95			
Husforsikring	kr.	3.872	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		25.809			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.854 md./ 214.245 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.247 md./ 170.968 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Nelliikevej 21, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 3593282
Ejerudgift/md.: kr. 2.151

Dato: 15.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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.