

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: Skoleladden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Totalstandsatt sommerhus i det nordsjællandske

Så er der kvalitet i sigte, både hvad angår bolig og beliggenhed. Det er på den attraktive nordkyst i Smidstrup mellem Gilleleje og Rågeleje, at I nu kan overtage et sommerhus, der spiller på alle tangenter. Det er nemlig på smuk vis totalrenoveret i 2023-2024, hvor man har tilbygget 8 kvm, der er skiftet og isoleret tag, køkkenet kom til samtidig med en varmepumpe, og derudover har man fornyet gulve og badeværelset. Endelig er annekset og træterrassen også fra renoveringen.

Grunden er på 1.209 kvm, og her trækker den store, lækre træterrasse en god portion af opmærksomheden. Her er der god plads til havemøblerne og grillen, og arealet forbinder sommerhuset og annekset, hvilket giver læfyldte spots. Selve plænen giver samtidig masser af plads til legeredskaber og aktiviteter.

Man har gået benhårdt efter at bevare sommerhussjælen, og det er lykket på fineste vis. Køkkenet med grå fyldningsfronter spiller smukt sammen med det nordiske udtryk i rummet, hvor skråvæggene og ovenlysvinduerne gør noget herligt for atmosfæren. Dobbelt døren skaber en skøn sammenhæng med terrassen på varme dage, mens brændeovnen fra 2022 er herlig i vinterhalvåret.

Med de to værelser og annekset er der fin plads til familien og eventuelt også til gæster, hvis I vil have besøg under ferien. Som afrunding på huset har I et virkelig pænt badeværelse med et vaskemodul, der matcher køkkenet, væghængt toilet og flotte fliser.

Der er en kort cykeltur mellem jer og Smidstrups nok bedste sandstrand, der ligger som en del af hele den attraktive nordkyst. Her får I lyst til at bruge timevis, og i det hele taget er området rig på natur, der er værd at udforske. I kan også afveksle med en tur til Gilleleje, der har et herligt leben med blandt andet havnemiljøet. Byen byder ligeledes på butikker og lidt godt til ganen.

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: Martin Yde

Adresse: Skoleladden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025



Adresse: Skoleladden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

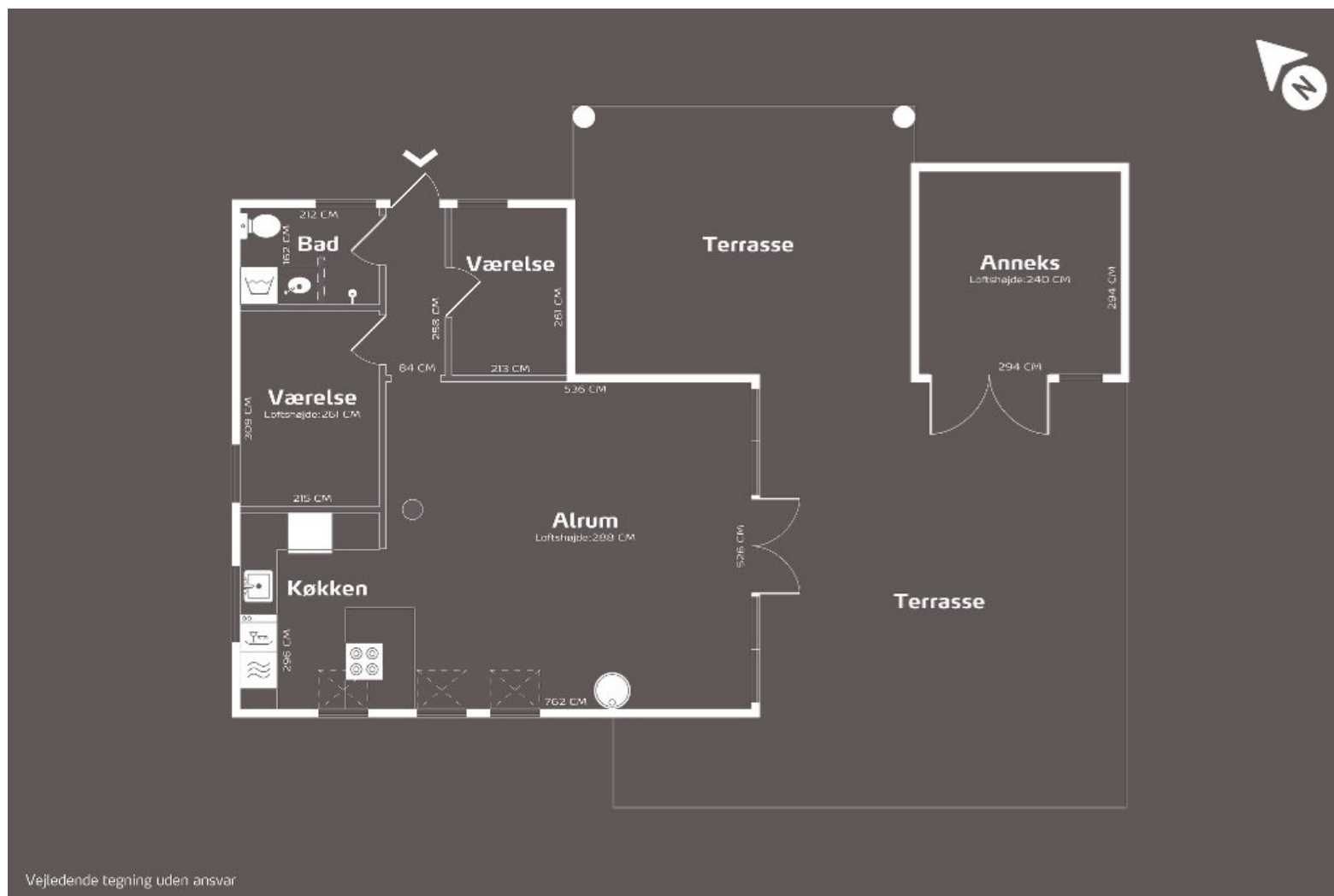
Dato: 25.4.2025



Adresse: Skoleladden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025



Adresse: Skoleloden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
 Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
 Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
 Kommune: Gribskov
 Matr.nr.: 7kk Smidstrup By, Blistrup
 BFE-nr.: 2307080
 Zonestatus: Sommerhusområde
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1979

Arealer*

Grundareal udgør:	1209 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	58 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Carport	17 m ²
-heraf Udhus	10 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.6.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
 27.10.1965 Retsanm Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Gardysgård-Havregård Grundejerforening
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Nej
 Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.680.000,00
 Grundværdi: 1.357.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.344.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.085.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Siemens
 type: Kogeplade mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Siemens
 type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
 type: Køle/fryseskab mærke: Gorenje

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

Adresse: Skolelodden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
 Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn 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 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.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Nej

Gravhøj - Nej

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.

Adresse: Skoleodden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.854,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.050,16	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 3.600,00	Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 84,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejerbidrag	kr. 739,70	I alt
Grundejerforening	kr. 2.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.907,90	

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.700 md./ 152.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.130 md./ 121.560 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: 25.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Handelsbanken.

Adresse: Skoleladden 3, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 50-X0000807
Ejerudgift/md.: kr. 2.409

Dato: 25.4.2025

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.