

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: Skoleodden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000871
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025



Beskrivelse:

Superflot fritidshus en kilometer fra havet

I det rare og rolige Smidstrup udbydes dette lækre, helårsanvendelige fritidshus. Hele huset er malet i 2022, og så er der kommet nyt tag på og en fantastisk udestue til i 2021. Haven er flot og lukket, og hele herligheden ligger omtrent en kilometer fra vandkanten. Velkommen til.

Grunden råder over 1.202 kvadratmeter, der er anlagt med en solbeskinnet fliseterrasse, gode græsarealer og fin beplantning. Tilsammen skaber det et herligt udemiljø, der tilmed er lukket og behageligt skærmet af.

Huset fremtræder i virkelig god stand, og det er ingen sag at bruge det hele året. Den seneste tilføjelse til huset er udestuen, som er bygget på betonfundament og har vinduer og døre af høj kvalitet. I har således et ekstra samlingspunkt foruden det charmerende køkken og den hyggelige stue med fritlagte loftsbjælker.

Kvadratmeterne er udnyttet i så høj grad, at der er blevet plads til hele tre værelser. Her er den lyse og nordiske stil fortsat ufortrødent med sprossede vinduer og hvidmalede overflader. Endelig er der et fint badeværelse og en entré med plads til vaskefaciliteterne.

Adressen placerer jer i et grønt og fredeligt sommerhusområde. På cykel tager det ingen tid at lande ved områdets mageløse strande, og I bliver ligeledes tilgodeset med indkøbsmuligheder i nærmiljøet, så både praktikken og livsnyderiet er klart prioriteret.

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: Skolelodden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000871
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025



Adresse: Skolelodden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000871
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025



Adresse: Skoleladden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000871
 Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025



Adresse: Skoleloden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000871
Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidsbenyttelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 7kl Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2307081
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1972 / 1974

Arealer*

Grundareal udgør:	1202 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	83 m ²
-heraf Udestue	22 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	61 m ²
Andre bygninger:	16 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Udhus	7 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

29.6.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
21.3.1972 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: 2.067.000,00
Grundværdi: 1.498.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.653.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.198.400,00

* 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: Bosch
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Komfur mærke: Bosch
type: Køle/fryseskab mærke: Atlas
type: Emhætte mærke: ukendt

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: Skoleladden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 50-X0000871
 Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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

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 som gult hus, rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej

Fredede ejendom - Ja, rundhøj

Gravhøj/rundhøj - Ja

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.

Adresse: Skoleodden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 50-X0000871
 Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 8.433,36	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.302,24	Indskud til grundejerforeningen, anslået
Husforsikring	kr. 2.821,00	Advokatombkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Renovation	kr. 3.572,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 91,82	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 2.000,00	I alt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 6,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.227,42	

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.455 md./ 161.456 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.743 md./ 128.912 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: 3.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Skolelodden 1, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.395.000

 Sagsnr.: 50-X0000871
 Ejerudgift/md.: kr. 2.519

Dato: 3.6.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden låntype	365.000,00	368.093,48	366.540,13	DKK	2,47	14.460,84	25,67	24,16				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	467.594,98	467.594,98	467.594,98	DKK	5,00	34.662,55	24,25	10,56				

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.