

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: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025



Beskrivelse:

Velholdt villa med fantastisk have nær vandet

Velkommen til Smidstrup og til Overdrevsvej 1A. Her skal I introduceres for en hyggelig og meget velholdt bolig på 122 kvadratmeter. Villaen fordeler sig over indbydende opholdsrum, tre værelser og et badeværelse. Hertil kommer en kælder på 72 kvadratmeter med bryggers og disponible rum. Udenfor venter den herlige have med hævet træterrasse, plæne og nydelig beplantning. Alt dette finder I på en ideel adresse med 400 meter til indkøbsmuligheder og en kilometer til vandkanten. Kom indenfor.

Villaen har været i kærlige hænder, der løbende har taget sig af vedligeholdet. Resultatet er et flot og attraktivt hjem med et klassisk, stilrent interiør. Et smukt gulv binder rummene sammen, og fra de nydelige vinduespartier modtages store mængder dagslys. Køkken-alrummet og den rummelige stue med pille-ovn ligger i naturlig forbindelse til hinanden.

Stueetagen fuldendes af et badeværelse med bruser. Førstesalen er udnyttet til fulde med tre flotte værelser, som alle har gode skabsløsninger. Det største af værelserne har en fransk altan tilknyttet. Endelig skal kælderen med egen indgang, bryggers og mere til også nævnes.

Haven er i en kaliber for sig, for her er en hævet træterrasse arrangeret side om side med den velplejede plæne og alskens buske og træer. Terrassen tilgås fra stuens dobbeltdøre og modtager solen fra morgen til aften, så I kan udnytte sommerens gode vejr mest muligt. Fortil på grunden er der carport til transportmidlerne.

Matriklen ligger blot en kilometer fra Smidstrup Strand, som giver nærmiljøet et attraktivt, naturskønt præg. I samme ombæring skal nærheden til Gilleleje nævnes, der erotorisk kendt for sit havnemiljø og handelsliv. Der er gåafstand til nærmeste supermarked og forbindelserne med offentlig transport, mens Gilbjergskolen, daginstitution og idrætsfaciliteter er omtrent tre kilometer fra hoveddøren.

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: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

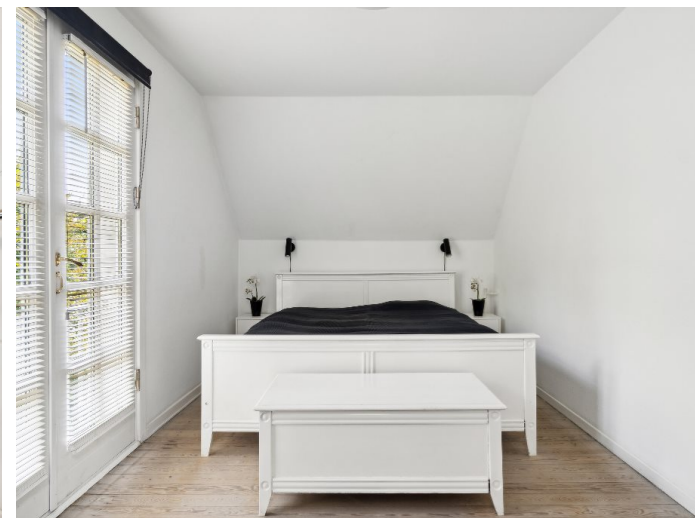
Dato: 3.7.2025



Adresse: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025



Adresse: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025



Adresse: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 2ac Smidstrup By, Blistrup
BFE-nr.: 2305769
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.968.000,00
Grundværdi: 1.463.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.574.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.170.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	740 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	72 m ²
Kælderareal:	72 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.12.1942 Dok om byggelinier mv
16.7.1949 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.11.1950 Dok om oversigt mv
21.4.1986 Lokalplan nr. 40.3

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Smidstrup Strand Grundejerlav
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: vaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Ukendt
type: Komfur mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
 Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
 Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
 Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 56.000,00
 Udgiften er beregnet i år: 2025
 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
 Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers har oplyst at deres forbrug i varme er følgende.
 Olie: 17.200 kr.
 Træpiller: 8000 kr.

Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout.

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 risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforening i Byzonen

"Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jv. § 1, i Lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ."

Særlige forhold:

Skovbyggelinjer - Nej
 Fredede ejendom - Nej
 Gravhøj - Nej

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
 Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.029,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 12.991,44	Advokatomkostning, inkl. berigtigelse, anslået
Husforsikring	kr. 5.239,86	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.572,50	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Skorstensfejerbidrag	kr. 872,92	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 37,35	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr for adm. af jordanvisning 1 stk.	kr. 7,00	udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundejerforening	kr. 100,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 30.850,51	

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: 12.610 md./ 151.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.102 md./ 121.224 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: 3.7.2025. 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: Overdrevsvej 1A, Smidstrup, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 50-X0000727
 Ejerudgift/md.: kr. 2.571

Dato: 3.7.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	124.408,77	126.273,59	125.633,38	DKK	3,05	9.413,71	14,75	10.47	0			
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	1.043.265,14	1.058.325,11	1.047.741,86	DKK	2,49	71.873,31	14,00	7.86	0			