

REAL



Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.508	Grund m2	1.305
Byggeår/ombygget	1972/2024	Energimærke	D

Sagsnr. **3593392**

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: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Nyere istandsat villa i 2. række op af Søborg sø!

OMRÅDET:

Velkommen til det naturskønne Søborg, hvor du befinder dig i et idyllisk område med åbne vidder og en frodig natur lige uden for hoveddøren. Her bosætter man sig nær Søborg Sø, som nærmest bliver ens egen baghave, da man altså bare kan gå direkte over på den smukke Naturstien som fører dig rundt om søen over små gangbroer og gennem et ocean af dyreliv. Perfekt til den daglige gå/cykeltur. Kort gåafstand til offentlig transport, skole, fodboldbane og naturskønne stier - Alt hvad du behøver lige i nærheden!

EJENDOMMEN:

Denne velholdte og moderniserede 70' er villa tilbyder både charme og funktionalitet. Med dens 1305 m² store grund er der masser af muligheder for at sætte dit eget præg. Ejendommen er omgivet af et flot, levende hegn og ligger på en rolig, mindre trafikeret vej, der giver en fredfyldt atmosfære. Den store indkørsel giver adgang til både carport og garage. Fra den sydvestvendte terrasse kan du træde direkte ind i den lyse og rummelige udestue, som bliver en forlængelse af hjemmet, perfekt til afslapning året rundt.

INDRETNINGEN:

Huset indeholder: Entre m. garderobeplads. Kæmpe åbent Ikea køkken m. køkken ø og delvis udsigt til Søborg Sø. Spise/opholdstue m. brændeovn og direkte adgang til udestuen. Pænt gæstetoilet. Dejligt soveværelse m. udsigt ud over haven. Stort og pænt badeværelse m. muret bruseniche. Soveværelse m. vindue i retning mod Søborg Sø. Soveværelse m. udsigt over haven.

GENEREL STAND:

Istandsat i 2021-2022 med sans for de små detaljer. Rigtig god plads til både familieliv og privatliv er denne villa med lav vedligeholdelse og totalt klar til brug!

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: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

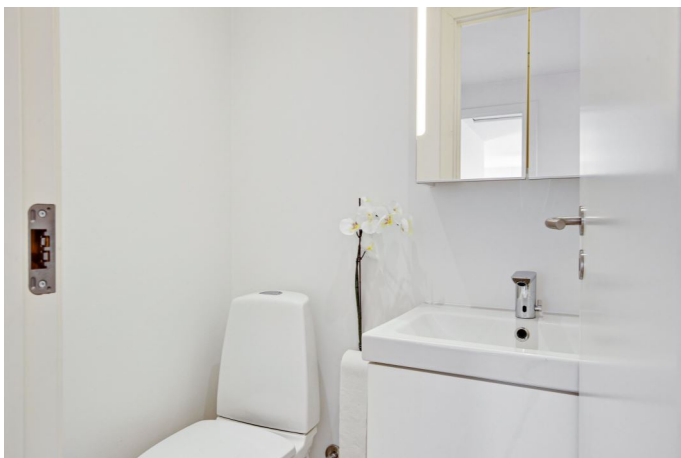
Dato: 31.01.2026



Adresse: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026



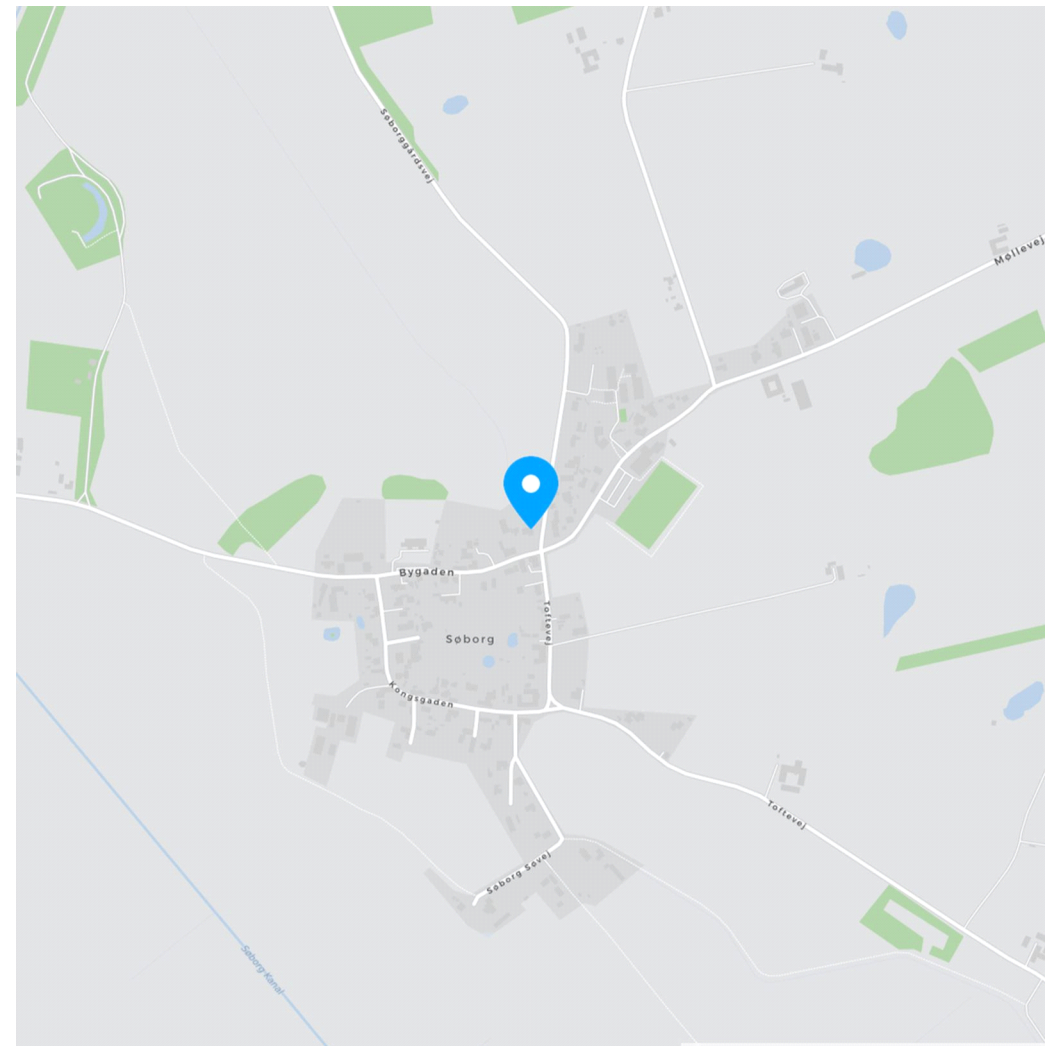
Adresse: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Gribskov
Matr.nr.:	38 e Søborg By, Søborg
BFE-nr.:	2328629
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe/Elvarme
Opført/ombygget år:	1972/2024

Arealer*

Grundareal:	1.305 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	24 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.651.000 kr.
Grundværdi:	2.064.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.120.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.651.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

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

Lokalplan:

Ja, 1 stk. forligger på ejendommen: Lokalplan 44.5

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1955 lbnr. 528-16 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 63B Filnavn: 16_B_574
Nr. 2 lyst d. 13.10.1980 lbnr. 29250-16 Tillægstekst Lokalplan nr. 44.1, Vedr 63B Filnavn: 16_E_479
Nr. 3 lyst d. 21.07.2003 lbnr. 24317-16 Tillægstekst Lokalplan 44.5. Vedr. 63 B Filnavn: 16_B_574

Tilbehør:

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

GRAM ovn, IKEA kogeplade, IKEA emhætte og IKEA køleskab/fryser.
PANASONIC varmepumpe og LOTUS brændeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forsikringstilbud foreligger: Nej, ikke pt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 11.526,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Plantegning:

Plantegningen i salgsoptstillingen over ejendommen er vejledende og uden ansvar.

Kirkebyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor kirkebyggelinie iflg. ejendomsdatabasen

BBR-ejermeddelelse:

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

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekomme. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.816	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr. 18.328	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr. 4.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr. 7			
Rottebekæmpelse	kr. 141	I alt	kr.	2.721.050
Skorstensfejning	kr. 1.157	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.		
Husforsikring	kr. 7.623			

Ejerudgift i alt 1 år

42.091

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.499 md./ 173.983 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.871 md./ 142.456 år v/24,10%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Søborggårdsvej 1, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 3593392
Ejerudgift/md.: kr. 3.508

Dato: 31.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.