

REAL



Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	93
Kontant	2.998.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.398	Grund m ²	2.444
Byggeår	1971		

Sagsnr. **3593482**

RealMæglerne Gribskov ApS

Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmæglerne.dk/3250

Salgsopstilling

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

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026



Højt beliggende naturperle med søkig og stor naturgrund!

Område:

Højt placeret i det smukke landskab med kig til den kommende, genskabte Søborg Sø finder du et sted med ægte fred og ro. Området byder på et rigt dyre- og fugleliv, der kan nydes året rundt. Når aftenen falder på, kan du opleve betagende solnedgange, og senere en imponerende stjernehimmel takket være den minimale lysforurening ved Lundebakken. Samtidig er der kort afstand til Gilleleje, som nås på blot 5-10 minutter i bil, hvor du finder hyggeligt havnemiljø, gode indkøbsmuligheder og nogle af områdets dejlige strande.

Ejendommen:

Pænt sommerhus på 93 m2 placeret på en stor 2444 m2. grund som fornyligt har fået en opdatering med både nyere tag, værelse og udvidelse af stuen. Et hus som virkelig byder på hyggestunder med både solrig terrasse og en frodig have med buske og træer.
Lille redskabskur.

Indretning:

Huset indeholder: Stor entre/bryggers med klinker og vaskemaskine. Værelse med lyst gulv. 2 rummelige soveværelser med trægulv. Stilrent badeværelse med muret bruseniche. Kæmpe opholds/spisestue med trægulv, brændeovn, lille kig til Søborg sø og udgang til den dejlige terrassen som ligger hævet over have-niveau. Hyggeligt køkken med god skabsplads.

General stand:

Et totalt indflytningsklart sommerhus med udsøgt beliggenhed - kom tilbage til naturen!

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: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026



Stue



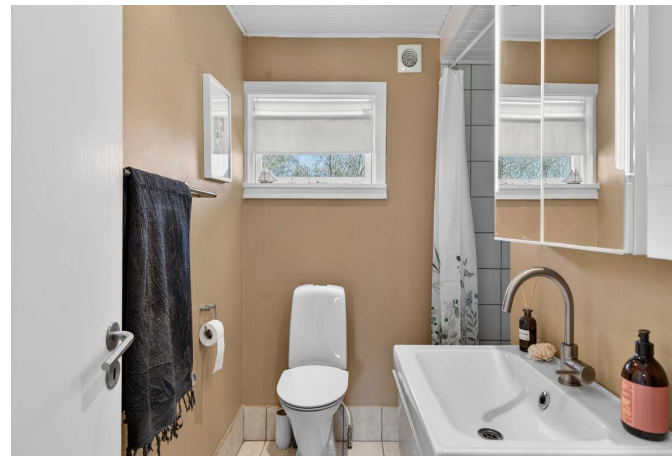
Værelse



Værelse



Værelse



Bad



Bryggers

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026



Facade



Terrasse



Terrasse



Have



Have

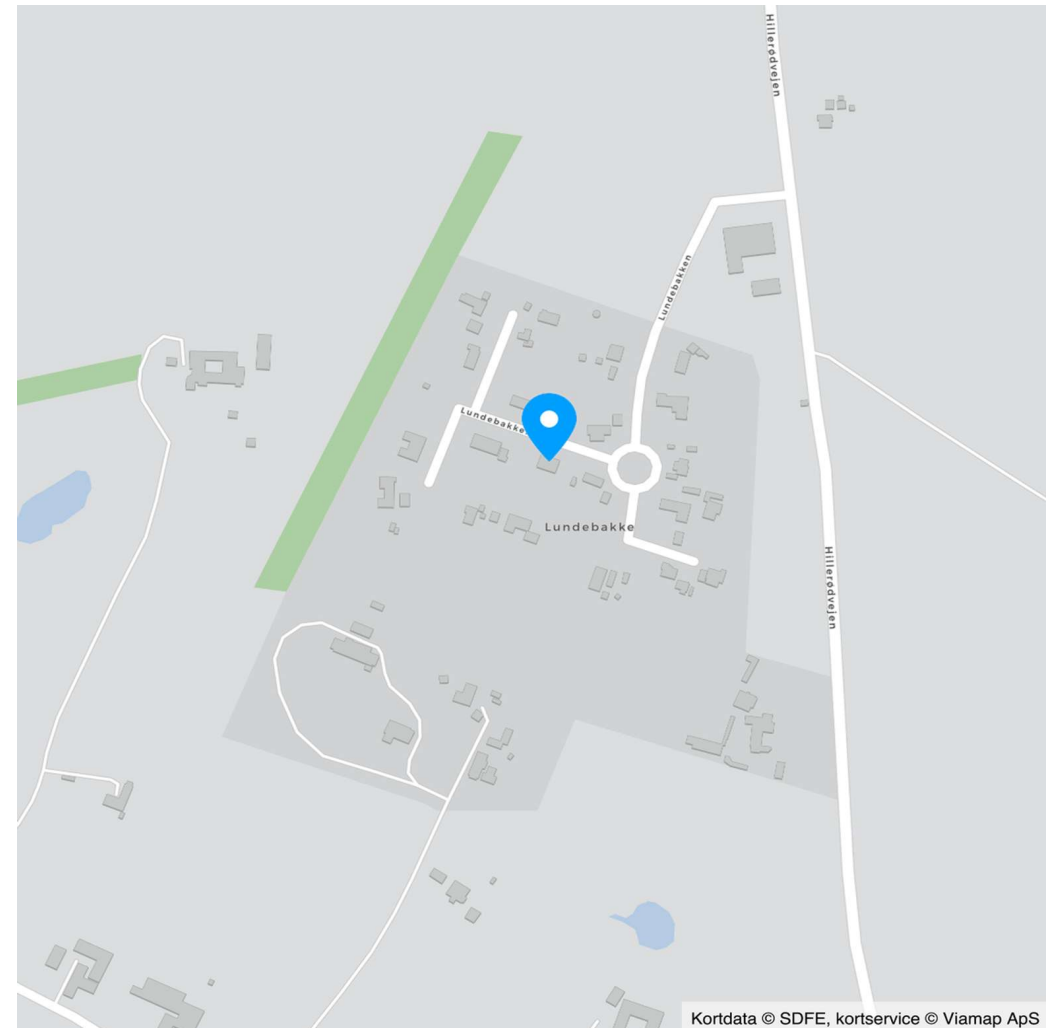
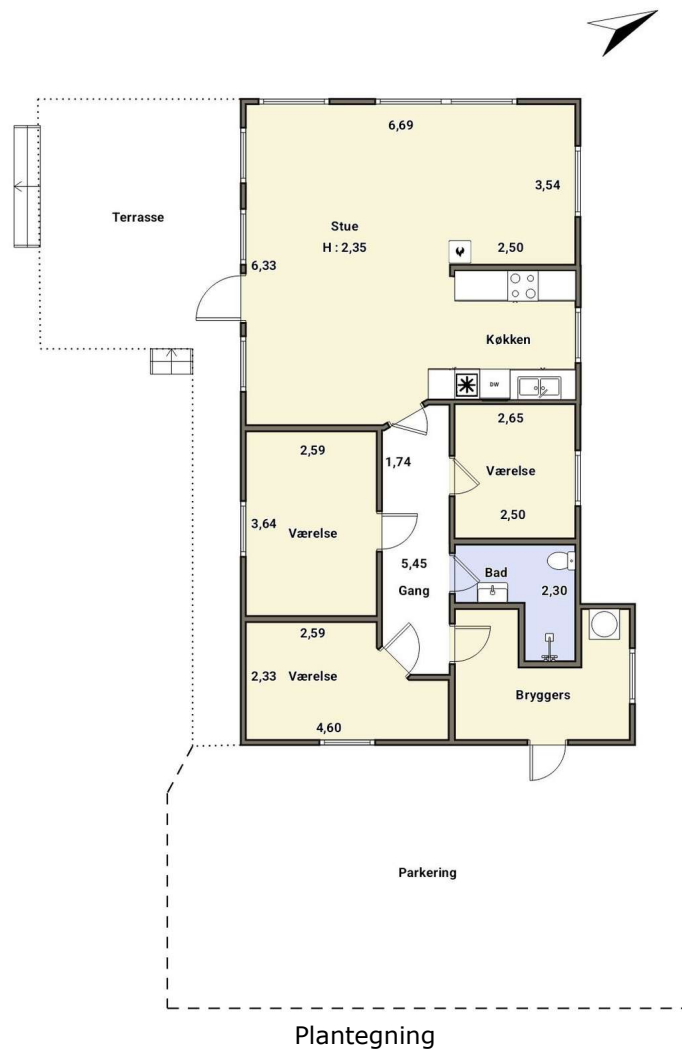


Luftfoto

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
 Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026





Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 19t Søborg By, Søborg
BFE-nr.: 2328579
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.936.000
Grundværdi: 1.280.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.548.800
Grundlag for grundskyld: 1.024.000

Arealer**

Grundareal: 2.444 m²
Boligareal i alt: 93 m²

Øvrige arealer:

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.02.1907 - Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 10.04.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 26.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandværk mv
- Nr. 4: 25.01.1967 - Dok om kloakering mv.
- Nr. 5: 09.09.1968 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

Planer

Kommuneplan 2.S.03 - Sommerhusområde ved Lundebakken
Lokalplan 344.01 - for sommerhusområdet Lundebakken, Gilleleje

Tilbehør:

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

Ovn (Voss Electrolux), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Miele), Kogeplade (Euro Kera), Vaskemaskine (Bosch), Emhætte, Vandvarmer (Metro), Varmepumpe (Mitsubishi)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Sælger medtager sine personlige ejendele, spisebord med stole, gulbrun læderstol med skammel, gult Kelim tæppe og dobbelt klædeskab i værelse.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899	Kontantpris	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	11.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.173
Alm. Jordanvisning	kr.	7	I alt	kr.	3.024.023
Rottebekæmpelse	kr.	95	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.		
Skorstensfejning	kr.	771			
Vejlaug	kr.	1.500			
Husforsikring	kr.	3.122			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.780			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.631 md. / 199.572 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.301 md. / 159.614 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398

Dato: 26.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.182.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Lundebakkens Vejlaug

Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

BBR-Ejermeddelelse:

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

- BBR oplyser kun 75 bolig m² og i virkeligheden er der 93 bolig m² (BBR vil blive tilrettet).
- BBR oplyser 3 værelser og i virkeligheden er der 4 værelser (BBR vil blive tilrettet).
- BBR oplyser at taget er tagpap og i virkeligheden er det metal tag (BBR vil blive tilrettet).
- Mindre redskabsskur på ca. 2 m² fremgår ikke af BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovn alder:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning på brændeovnen 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.

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 Ejendoms-mæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger udannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.