

Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**93**
Kontant	**2.835.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.398**	Grund m²	**2.444**
Byggeår/ombygget	**1971/2023**		

Sagsnr. **3593482**

RealMæglerne Gribskov ApS
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje / Tlf. +45 48300585 / www.realmaeglerne.dk/3250

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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. 2.835.000
Sagsnr.: 3593482
Ejerudgift/md.: kr. 2.398
Dato: 13.11.2026



Højt beliggende naturperle med søkig og stor naturgrund!

Område:
Højt placeret i det smukke landskab med kig til den kommende, genskabte Søborg Sø og kig til Kullen. Her 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. Der er lavet en grus sti fra området til Søborg Sø som man kan gå rundt om. 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 nyt tag, nyt værelse og udvidelse af stuen. Et hus som virkelig byder på hyggestunder med både overdækket terrasse og en frodig have med buske og træer.
Lille redskabskur.

Indretning:
Huset indeholder: Stor entre/bryggers med klinker. Lille værelse med laminat gulv. 2 soveværelser med trægulv. Stilrent badeværelse med muret bruseniche. Kæmpe ophold/spisestue med trægulv, brændeovn, lille kig til Søborg sø og udgang til terrassen. Hyggeligt køkken med god skabsplads.

Generel stand:
Et totalt indflytningsklart sommerhus med udsøgt beliggenhed for naturelskeren.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026







Stue



Stue



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Værelse





Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

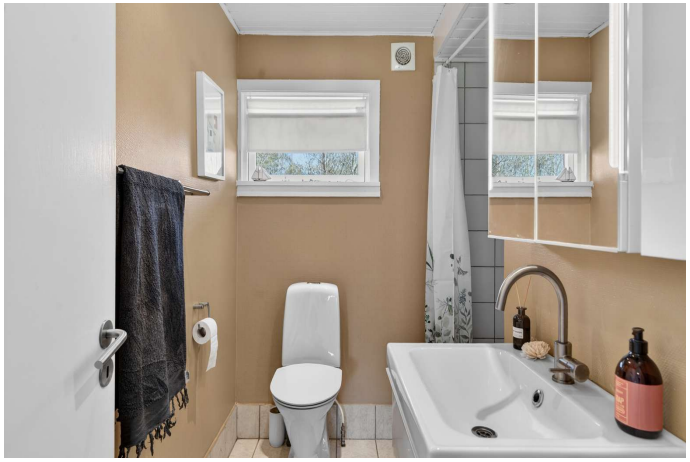
Dato: 13.11.2026







Værelse



Bad



Bryggers



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026



Terrasse



Have









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026







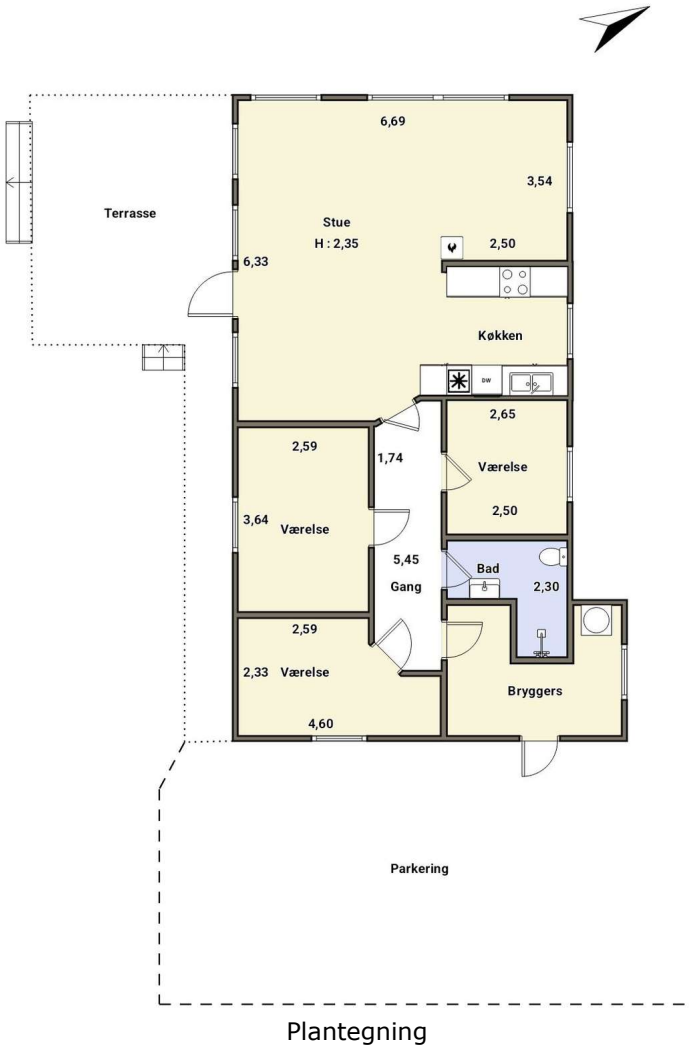

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

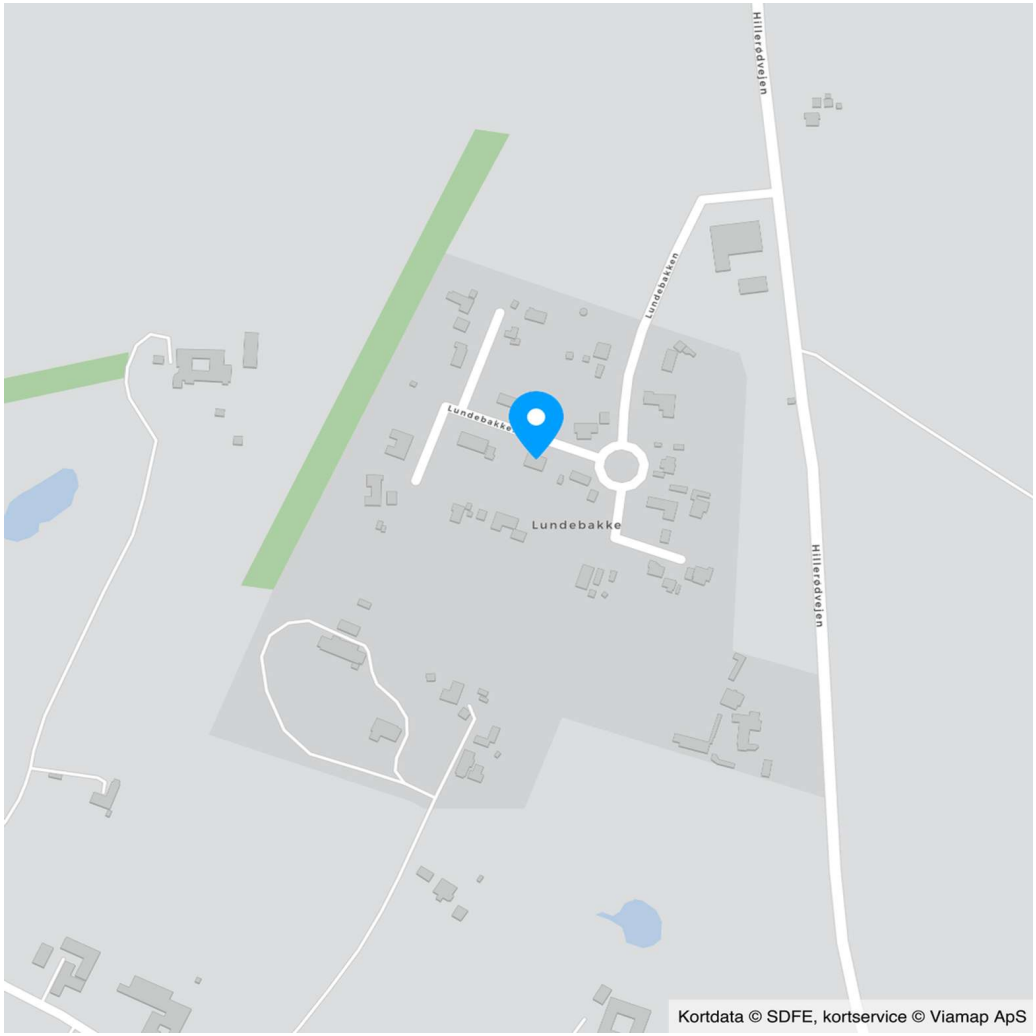
Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026

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:	1971/2023

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 _X_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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026

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 salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Elvarme
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 salgsopstillingens 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

Adresse: Lundebakken 22, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.835.000

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

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899
Grundskyld	kr.	11.366
Renovation	kr.	4.020
Alm. Jordanvisning	kr.	7
Rottebekæmpelse	kr.	95
Skorstensfejning	kr.	771
Vejlaug	kr.	1.500
Husforsikring	kr.	3.122
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.780

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.835.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.173
I alt	kr.	2.860.123

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv. Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.187 md. / 194.242 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.950 md. / 155.405 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Gribskov ApS
CVR-nr. 40645896
Vesterbrogade 17B / 3250 Gilleleje
Tlf. +4548300585 / 3250@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/3250

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 1.182.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Vejlaug
Navn: Lundebakkens Vejlaug
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning
Plantegning:
Plantegningen af ejendommen i salgsopstillingen 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 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.

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.

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 Ejendomsmæglerforening. Dette giver dig en sikkerhed for, at der ligger uddannelse og økonomisk sikkerhed bag rådgivningen.