



REAL

Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.808	Grund m ²	520
Byggeår	1893	Energimærke	E

Sagsnr. **3593580**

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: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026



Istandsæt villa tæt på alt, hvad hjertet begærer!

Område:

Beliggende i den hyggelige landsby Søborg, hvor skole og offentlig transport findes lige uden for døren. Her får du en skøn beliggenhed med naturen og Søborg sø tæt på og et charmerende landsbysamfund, hvor der er plads til ro og nærvær. Samtidig er beliggenheden ideel med blot ca. 5 minutters kørsel til Græsted, som byder på restauranter, indkøb, skole samt fine sportsmuligheder. Gilleleje ligger desuden kun ca. 9 minutters kørsel væk, så du har nem adgang til den skønne nordkyst.

Ejendommen:

Delvist moderniseret villa, der byder på god plads til hele familien – både inde og ude. Boligen rummer tre soveværelser, et bryggers samt både badeværelse og gæstetoilet. Udendørs venter en skøn og frodig have, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Her finder I både en flisebelagt terrasse og en nyere træterrasse, som indbyder til hyggelige stunder og afslapning under åben himmel. Haven er desuden beplantet med forskellige buske og flere frugttræer, der bidrager til en hyggelig og grøn atmosfære. Til ejendommen hører også et redskabsskur/udhus med god plads til cykler, haveredskaber og opbevaring.

Indretning:

Huset indeholder: Entre m. god garderobeplads. Pænt soveværelse m. trægulv. Lys opholdsstue med parketgulv og godt lysindfald. Stort spisekøkken med god skabsplads og brændeovn. Lille bryggers. Pænt nyt (2025) badeværelse m. bruseniche.

1. Sal: Stort repos. Stilrent toilet. 2 store soveværelser m. trægulv.

Generelt:

En pæn og velholdt villa med plads til hele familien og en beliggenhed med alt lige om hjørnet!

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: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Stue

Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026



Køkken



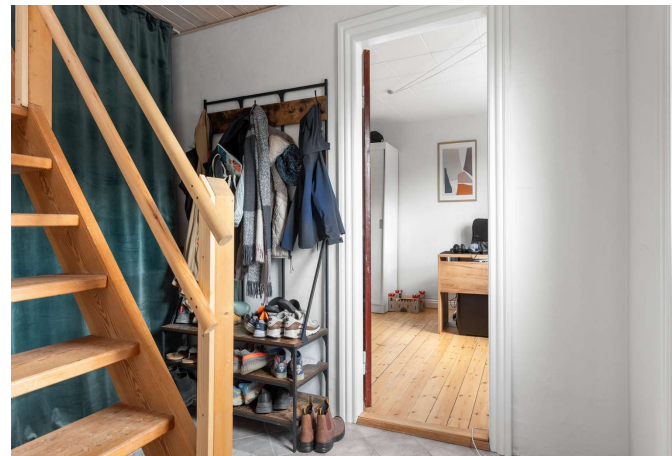
Værelse



Bryggers



Badeværelse



Stue

Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

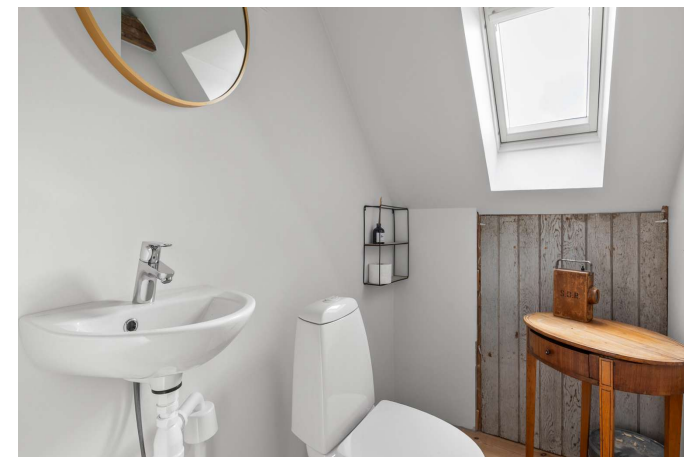
Dato: 24.09.2026



Soveværelse



Soveværelse



Toilet



Facade



Terrasse

Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026



Gårdmiljø



Terrasse



Facade

Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

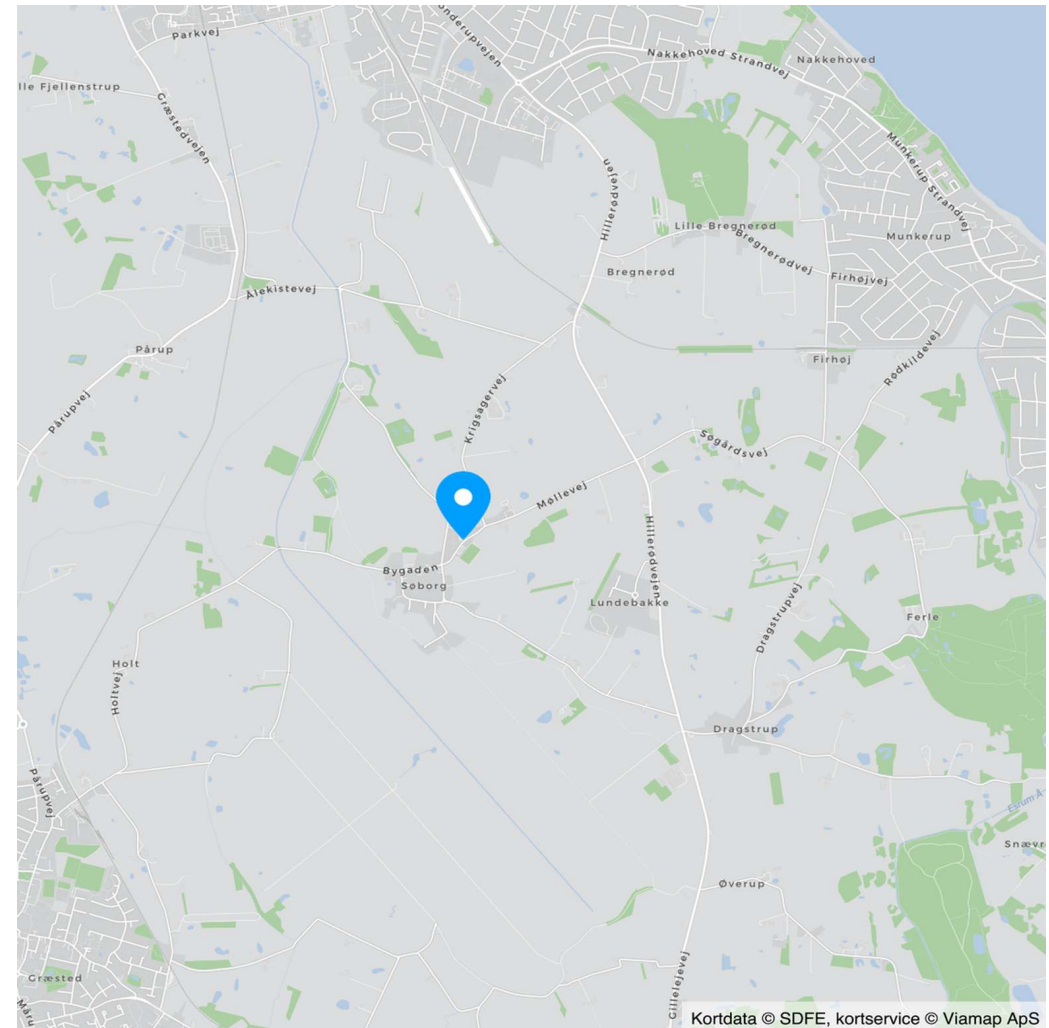
Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Gribskov
Matr.nr.: 49b Søborg By, Søborg
BFE-nr.: 2328651
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1893

Arealer**

Grundareal: 520 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.059.000
Grundværdi: 1.508.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.647.200
Grundlag for grundskyld: 1.206.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.10.1980 - Lokalplan nr. 44.1, Vedr 63B
- Nr. 2: 21.07.2003 - Lokalplan 44.5. Vedr. 63 B

Planer

Kommuneplan 2.L.02 - Søborg landsby
Lokalplan 44.5 - for Søborg Landsby

Tilbehør:

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

Kogeplade (VOSS), Emhætte, Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (VOSS), Køleskab (Gorenje), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Bosch), Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Evt. forbehold - se policen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 2.466 liter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har brugt ca. 700 liter olie fra november til marts + brændeovn.

For beregnet forbrug - se energimærke.

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

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
 Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.401	Kontantpris	kr. 2.295.000
Grundskyld	kr.	13.391	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.650
Renovation	kr.	4.020	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 10.000
Gebyr for adm. af jordanvisning	kr.	7	I alt	kr. 2.320.650
Rottebekæmpelse	kr.	101	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.	1.510		
Hus/brandforsikring	kr.	6.263		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.692		

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 12.988 md. / 155.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.425 md. / 125.094 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bygaden 10, Søborg, 3250 Gilleleje
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 3593580
Ejerudgift/md.: kr. 2.808

Dato: 24.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.334.000
Nr. 4: hovedstol kr. 110.000
Nr. 5: hovedstol kr. 169.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

fyringsanlæg § 6.

Andre forhold af væsentlig betydning

Plantegning:

Plantegningen af ejendommen i salgsoptillingen er vejledende og uden ansvar.

Frivilligt Bylaug:

Søborg Bylaug har ikke krav på, at man skal være medlem og det er derfor valgfrit, om man vil betale kontingent på kr. 100,- pr. år.

BBR-Ejermeddelelse:

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

- Redskabskur ikke påført BBR

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.

Brændeovn alder:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger 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

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 bolig-handel. Sæt ikke din bolig til salg, før du har talt med os! Lokal-kendskab 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.